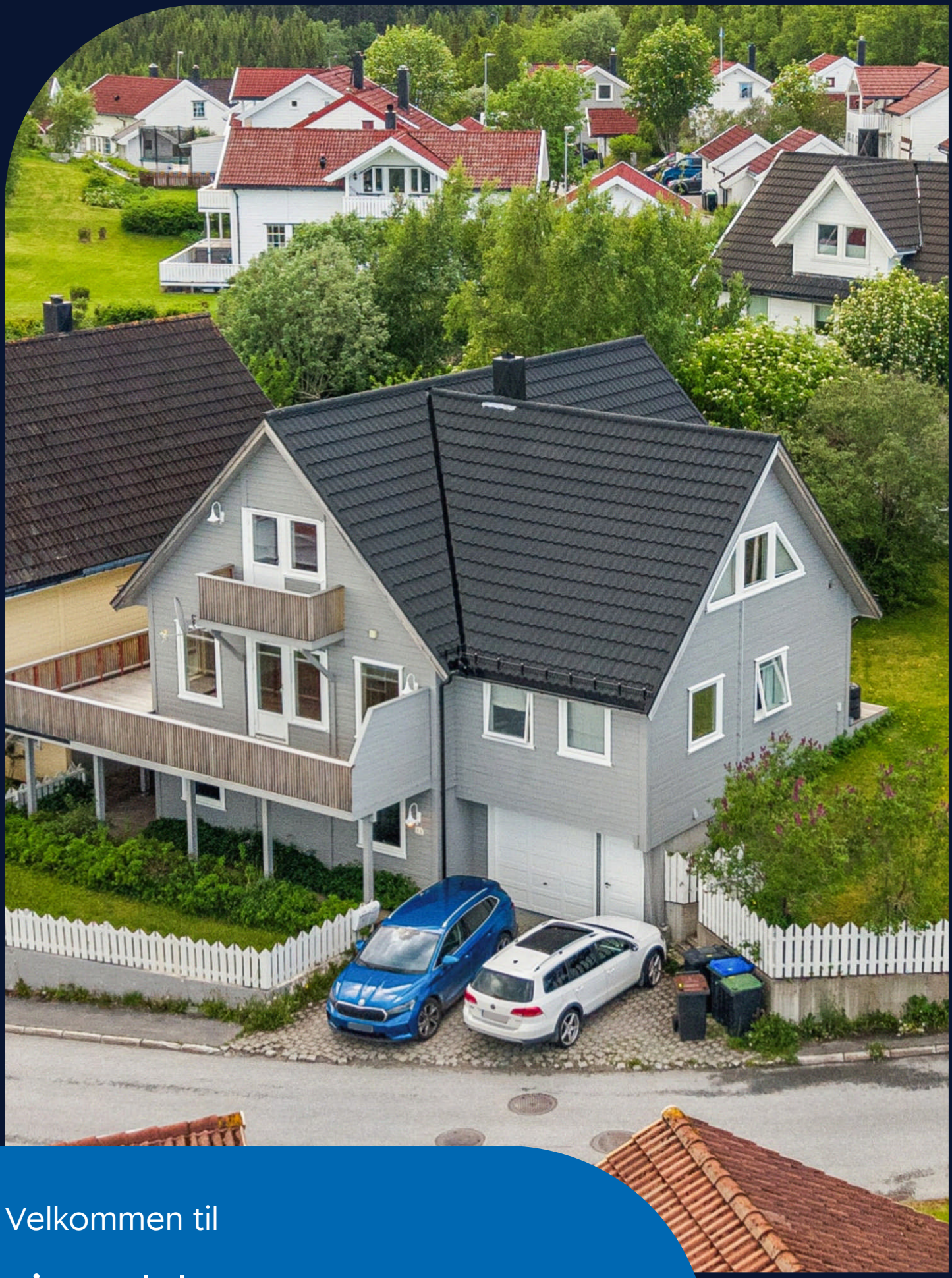


Velkommen til

Bjørndalstoppen 11
8029 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bjørndalstoppen 11
8029 Bodø

Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel | Garasje | Svært god utsikt | Barnevennlig boområde | 5 soverom

Velkommen til Bjørndalstoppen 11! En innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel, integrert garasje og 5 soverom i hoveddel.

Høydepunkter:
- Godkjent utleiedel med to soverom og eget bad
- Integrert garasje og flere boder for god lagringsplass
- Betydelige utvendige oppgraderinger i 2022: nytt tak, takrenner, beslag og malt kledning
- Mange vinduer skiftet mellom 2015-2022
- Veranda på to sider og markterrasse med levegg
- Tre bad/vaskerom totalt i boligen, alle med gulvvarme

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 950 000
Omkostninger	kr	174 840
Totalpris inkl. omk.	kr	7 124 840
BRA/BRA-i		276 m² / 248 m²
Antall soverom		7
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1990
Tomt		566 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bjørndalstoppen 11, 8029 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 871, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 950 000,-
Omkostninger	kr	174 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 124 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 141 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 173 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 174 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 29 039,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 5 681,- pr år inkludert i kommunale avgifter - for 2026.

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

Areal
BRA - i: 248 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 276 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
2.etg: 75 m²,
1.etg: 119 m²,
Underetasje: 54 m²

Garasje
28 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
5 soverom i hovedbolig, 2 soverom i utleiedel.
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 egen oppkjørsel og garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 566 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 10.06.2026 av Bodø kommune.

EIendommen består av 2 tomter - 43/871 på 354 kvm og 43/994 på 212 kvm.
På den ubebygde tomten må det sendes inn egenerklæring om konsesjonsfrihet, dette er en formalitet.

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Terrenget er flatt og avtrappet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1990.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold:
Flatt terreng, avtrappet.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1990 ifølge Bodø kommune.

Innhold
Eneboligen går over tre etasjer og inneholder en hybel/sokkelleilighet. Romfordelingen er som følger:

Underetasje:
BRA-i 54 m²: Entré, hall m/trapp, bad, to soverom og to boder.
BRA-e 28 m²: Garasje.

1. etasje
BRA-i 119 m²: Stue m/trapp, kjøkken, toalettrom, vaskerom, bod, stue.
Utleiedel: stue/kjøkken, to soverom og bad

2. etasje
BRA-i 75 m²: Gang m/trapp, 3 soverom, loftstue og bad.

I tillegg er det en liten, uisolert utebod på ca. 3,7 m².

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

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

Det foreligger byggemeldte tegninger (udatert). Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.
Det gjøres oppmerksom på at utleiedel er innredet med et ekstra soverom. Dette er ikke omsøkt i Bodø kommune. Selger opplyser om at Bodø kommune mener det skal være dør mellom

hovedbolig og hybel/leilighet. Det blir etablert adkomst før overlevering av bolig.

Standard

Kjøkken 1. etasje:
Romslig kjøkkenrom med vinklet innredning i eike utførelse. Laminat benkeplate med underlimt vask. Integrert kjøleskap. Benkeinnredning med nedfelt komfyrtopp på tilstøtende vegg, med skuffeseksjon og hjørnehylle. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Kjøkken hybel 1. etasje:
Hybelkjøkken med innredning på en vegg. Hvite slette fronter. Benkeplate med nedfelt oppvaskbenk. Kjøkkenet ble etablert i 2019. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Det er en kjøkkenbereder på 120 liter i hybelen.

Bad 2. etasje:
Flislagt bad med dusjvegger og badekar. Dobbel nedfellbar servant og vegghengt toalett. Veggene har fliser. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Mekanisk avtrekk. Innenfor badet er det etablert en bod hvor avtrekksanlegget er lokalisert. Badet har avvik i fallforhold til sluk og mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Skyllekar i stål. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Mekanisk avtrekk. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov med avvik i fallforhold til sluk og sprekker i gulvbelegget.

Bad hybel 1. etasje:
Flislagt bad i hybelen med dusjvegger, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og helstøpt servantinnredning med lys integrert i speilskapet. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Mekanisk avtrekk. Badet har avvik i fallforhold til sluk.

Bad underetasje:
Flislagt bad med helstøpt servant og speilskap. Veggmontert toalett og dusjvegger i hjørne. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Mekanisk avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrom med gulvbelegg, gulvmontert toalett og håndvask på vegg.

Overflater:
Gulv: Keramiske fliser i entré, bad og rom under terreng. Parkett i stue og soverom i 1. og 2. etasje. Gulvbelegg i vaskerom og toalettrom.
Vegger: Tapet, tynnplater, malt tapet og panel i rom under terreng. Tapet og malt panel i øvrige rom.
Himling: Takplater og malt trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn. Ovnen er av eldre type og ikke rentbrennende.

Innvendige trapper:
Boligen har en lakkert tretrapp innvendig. Håndløper på vegg mangler.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører, hvorav enkelte er nye. Modernisering med innerdør ble utført i 2019.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og nye pex-ledninger. Det er rørskap i underetasjens bad og på loftet. Stoppekran for hybelen er i kjøkkenbenken.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon (sentralavtrekk). Motorenheten er plassert på loftet innenfor et bad. Det er mekanisk avtrekk på badene, vaskerom og kjøkken.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2014. Den er plassert i bod ved entrédøren.

Elektrisk anlegg:
El-skapet er plassert i bod ved hall. Det er foretatt elektriske arbeider på anlegget etter 1999. Kursfortegnelse foreligger og er i samsvar med antall sikringer. Det anbefales utvidet el-kontroll da det er registrert diverse gamle ledninger, brytere, kontakter og armaturer.

Branntekniske forhold:
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Lagring:
Varmtvannstanken er plassert i bod ved entrédøren. Det er etablert bod innenfor badet i 2. etasje, hvor avtrekksanlegget er lokalisert. El-skapet er plassert i bod ved hall. Garasje med leddport og sidedør er integrert i boligens underetasje. Det er en liten utebod i murt leca på eiendommen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Sentralstøvsuger virker ikke.

- 1. Etasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Membranen er ikke komplett ved terskel til verandadøren. Eldre sluk av plast er utsatt for lekkasjer, særlig i overganger.

- 1. Etasje Bad hybel - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dørterskelen er plassert under topp høyde på det flislagte gulvet, noe som øker risikoen for lekkasje ut til tilstøtende rom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på veranda. Veranda bør holdes under oppsikt og eventuelle skader utbedres.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp. Slitasje i trinn påvirker opplevd komfort og visuelt inntrykk.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobbervannledninger fremstår uten synlige tegn til lekkasjer eller skader basert på visuell kontroll. Kraner og blandebatteri har usikker restlevetid utover garantitiden.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fremstår som funksjonelt basert på enkel funksjonstest av ventilator. Det er ikke foretatt kontroll av luftmengder eller innregulering.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Det er ikke tilfredsstillende el-tilkobling av benkebereder på hybelkjøkken.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er fra 1990. Det er noe kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv/vegg, noe som er normal tilstand sett i sammenheng med alder og byggeskikk.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- 2. Etasje Bad - Overflater Gulv: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- 2. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- 2. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert små riss/sprekker på servanten.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Hakk og sårskader på innredning og mye knirk i parkettgulvet.

- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater vegger og himling: Tapetskjøter er ikke tette. Vinyltapetet er gammelt og slitt.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

- 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- 1. Etasje Bad hybel - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- U. Etg Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Krakelering på overflater i tak skyldes høy luftfuktighet.

- U. Etg Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Kanten på dusjvegger hindrer at vannsøl utenfor ikke kan renne til sluk.

- U. Etg Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- U. Etg Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist svelleskade på innredning.

- U. Etg Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2022. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Nedløp og beslag:
Snøfangere, takrenner og nedløp i metall fra 2022.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen ble malt i 2022.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer ble skiftet i 2015, 2019, 2020, 2021 og mange vinduer ble skiftet i 2022.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med elektrisk lås. Det er tre verandadører; en fra 2015 og to fra 2021.

Balkonger/terrasser:
Veranda på to veggsider, markterrasse med levegg og trappeavsats på hybel, samt lufteveranda på loftet. Gelender/rekkverk ble skiftet i 2022.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en rettløpstrapp mellom bolig og nabobolig.

Bod:
Utebod, murt i leca. Uisolert. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Velkommen til Bjørndalstoppen 11, en bolig som kombinerer en tilbaketrukket beliggenhet med umiddelbar nærhet til naturen. Området er preget av etablert villabebyggelse i rolige gater, og fra eiendommen er det flott utsikt mot Børrvasstindan og Saltenfjorden. Her bor du bynært, men samtidig skjermet fra byens kjas og mas.

Daglige gjøremål løses enkelt. Bjørneborgen barnehage ligger bare noen få minutters gange unna, og Mørkvedmarka skole er innen gangavstand. For eldre barn er det kort vei til Hunstad ungdomsskole. Nærmeste busstopp, Bjørndalslia, er en kort spasertur fra døren og har hyppige avganger mot sentrum og Mørkved. Matbutikker og Hunstadsenteret er en kort kjøretur unna.

Fritiden kan nytes til det fulle med skog og mark som nærmeste nabo. Turstiene starter praktisk talt rett utenfor døren, og området byr på utallige muligheter for turer, løping og ski om vinteren. For barna er det trygt og enkelt å komme seg til Vasslia ballplass, som ligger et steinkast unna. Her kan man virkelig leve ut drømmen om et aktivt liv med naturen tett på.

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
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk

fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for bolig datert 12.01.1990. 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.

Tilbygg (1995):
Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig datert 15.09.1995. Kopi av denne følger vedlagt.

Tiltak på eiendommen (2002):
Det foreligger ferdigattest for tiltak på eiendommen datert 15.05.2002. Kopi av denne følger vedlagt.

Ombygging:
Det foreligger igangsettingstillatelse for ombygging datert 22.07.2025. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Utebod og markterrasse anses som søknadsfrie tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Det er montert gulvvarme i yttergang og baderom, samt elektriske varmekabler på badet i andre etasje, badet i hybelen i første etasje og på badet i underetasjen. Boligen har murt elementpipe med vedovn i stuen. Det gjøres oppmerksom på at vedovnen er av en eldre type som ikke er rentbrennende.

Det er registrert avvik hos brannvesenet angående adkomst til fyringsanlegget.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Signal Altibox.

Adgang til utleie
Bolig med to boenheter som fritt kan leies ut.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til Boliger innenfor felt D2, i henhold til reguleringsplan 2416_A, Bjørndalslia Nordre, vedtatt 25.08.1983.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan 2416_108, Bjørndalslia D2B, vedtatt 09.02.1988. Et delareal på 7 m² av eiendommen er regulert til Gang-/sykkelvei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. I henhold til planen er eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (områdenavn B).

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
CARDIGAN EIENDOM AS

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 105193
Dato: 30.06.1989
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 107377
Dato: 19.09.1988
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-06-2026 utført av takstmann Ørjan Li.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 22.06.2026
- Energiattest datert 17.06.2026
- Egenerklæring 28.06.2026
- Matrikkelrapport
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

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

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

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

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

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

Notater



Romslig tomt.



Digital møblering. Fra stuen er det nydelig utsikt mot Børvasstindene. (Illustrasjon)



Digital møblering. Den åpne løsningen gir en luftig følelse og god flyt i rommet. (Illustrasjon)



Digital møblering. Her er det god plass for både avslapning og sosialt samvær. (Illustrasjon)



Digital møblering. Spisestuen har plass til et stort spisebord for hyggelige sammenkomster. (Illustrasjon)



Eiendommen ligger i et barnevennlig område med umiddelbar nærhet til natur og turmuligheter.



Den store stuen har utgang til en veranda som strekker seg langs to av husets sider.



Store vindusflater gir rikelig med lys.6 av boligens vinduer ble skiftet i perioden 2015-2022.



Boligen ligger høyt i terrenget med flott utsikt.



En klassisk vedovn er etablert som et samlingspunkt i stuen.



Karnappet med store vinduer gir godt med naturlig lys til rommet.



Stor spisestue rett ved kjøkkenet.



Romslig kjøkken med vinklet innredning i eikeutførelse og godt med skapplass.



Kjøkkenet har laminatbenkeplate med underlimt vask og nedfelt komfyrtopp.



Badet i andre etasje er utstyrt med dobbel servant og vegghengt toalett.



Flislagt bad med både dusjhjørne og badekar, samt elektrisk gulvvarme.



Separat toalettrom i første etasje, innredet med håndvask og toalett.



Praktisk vaskerom med dusjkabinett, skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.



Et av soverommene i andre etasje, med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



De skrå takflatene og himlingsplatene gir rommet en lun karakter.



Fra dette soverommet er det utgang til en egen lufteveranda.



Entréen i underetasjen har flislagt gulv med gulvvarme.



Hallen binder sammen rommene i underetasjen og har trapp opp til første etasje.



Et av boligens mange soverom, plassert i underetasjen.



Boligen har totalt fem soverom.



Soverom med panel på veggene og plass til garderobeskap.



Soverom.



Lyst soverom med plass til seng og oppbevaring.



Hybelkjøkkenet fra 2019 har hvite, slette fronter og nedfelt oppvaskbenk.



Badet i hybelen er flislagt, har elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



Soverom hybel.



Hybelen har to soverom, noe som gir fleksibilitet for leietakere.



Stor markterrasse med levegg gir en usjenert uteplass.



Fra terrassen er det direkte tilgang til hagen.



Hagen er opparbeidet med plen og beplantning.



Nydelig utsikt.



Boligen har bl.a garasje, godkjent utleie og 5 soverom i hoveddel.



Beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Bjørndalslia.



Boligen ligger i et barnevennlig område med store turområder rett utenfor døren.



Vid utsikt mot fjellene og fjorden.



Taket ble lagt om med steinbelagte stålplater i 2022.



Fra verandaen har man god oversikt over nærområdet.



Utsikt fra boligens uteområder.



Nyt utsikten mot fjellene i det fjerne.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegninger

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegninger

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegninger

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegninger

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

BJØRNDALSTOPPEN 11

Nabolaget Bjørndalslia/Vasslia - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørndalslia Linje 1	**4 min** 0.3 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	**6 min** 3.2 km
Bodø lufthavn	**17 min**

SKOLER

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 383 elever, 33 klasser	**12 min** 0.9 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 26 klasser	**8 min** 3.7 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 24 klasser	**11 min** 6.4 km
Bodin videregående skole 965 elever	**7 min** 3.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**16 min**

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

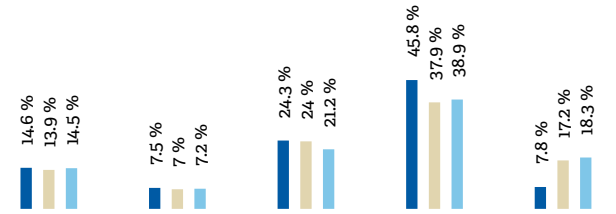
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bjørneborgen barnehage (0-5 år) 97 barn	**4 min** 0.3 km
Mørkvedmarka barnehage (1-5 år) 44 barn	**11 min** 0.9 km
Trollmyra barnehage (1-5 år) 34 barn	**14 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mørkved PostNord	**20 min** 1.5 km
Rema 1000 Bertnes PostNord	**19 min** 1.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

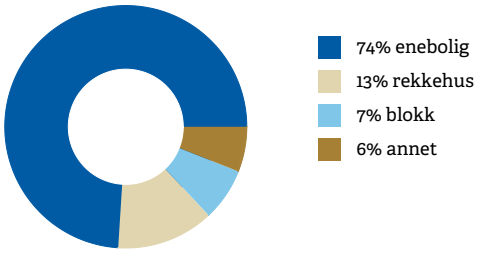
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Vasslia ballplass Ballspill	**2 min** 0.1 km
Bjørndalslisletta grusbane Fotball	**11 min** 0.7 km
Feel24 Mørkved	**13 min**
Family Sports Club Mørkved	**24 min**

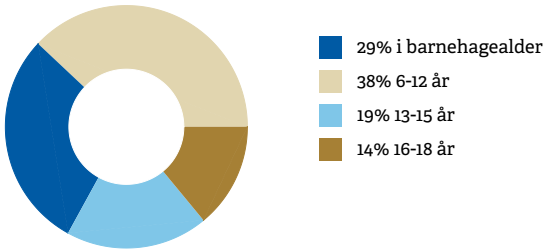
BOLIGMASSE



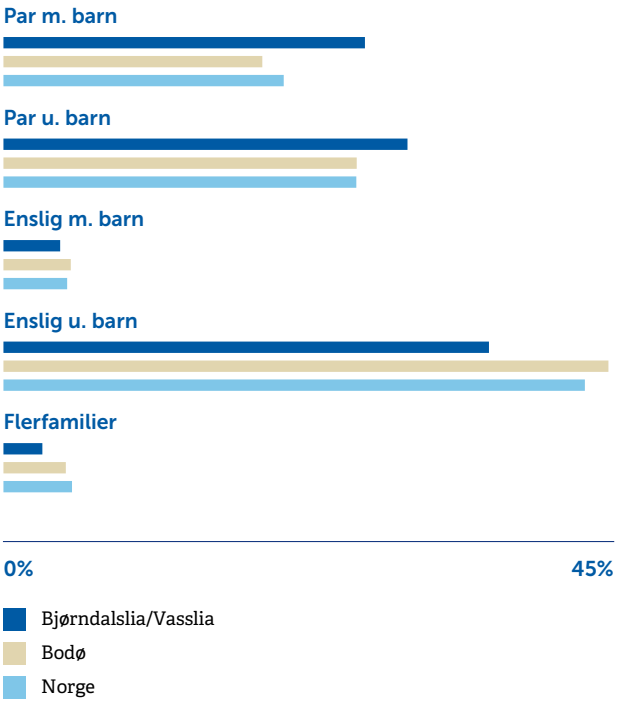
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	**8 min**
Apotek 1 Mørkved	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



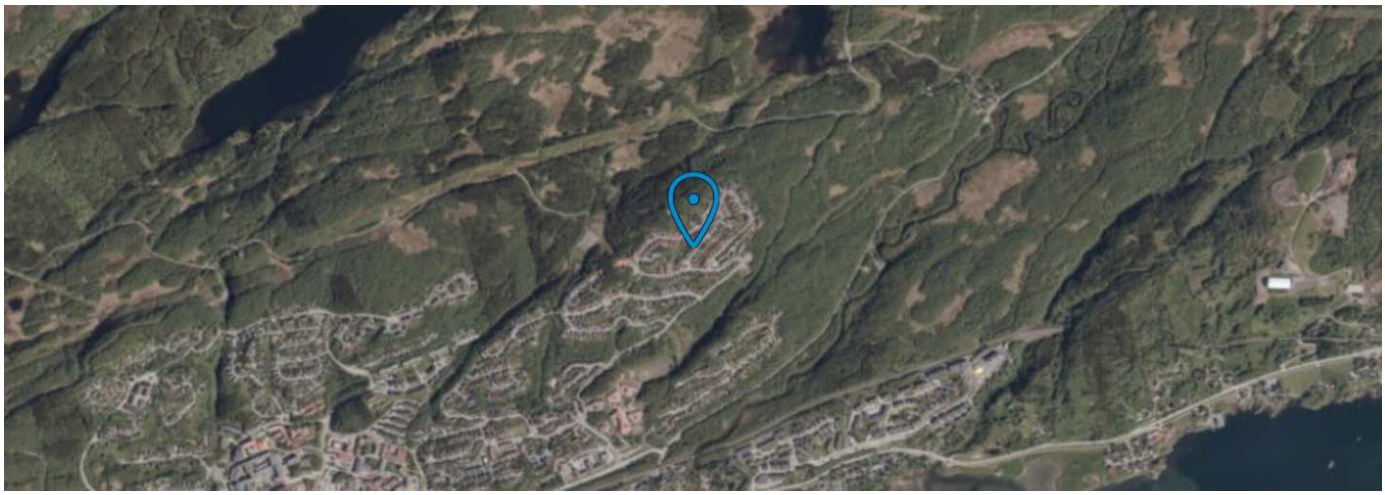
FAMILIESAMMENSETNING

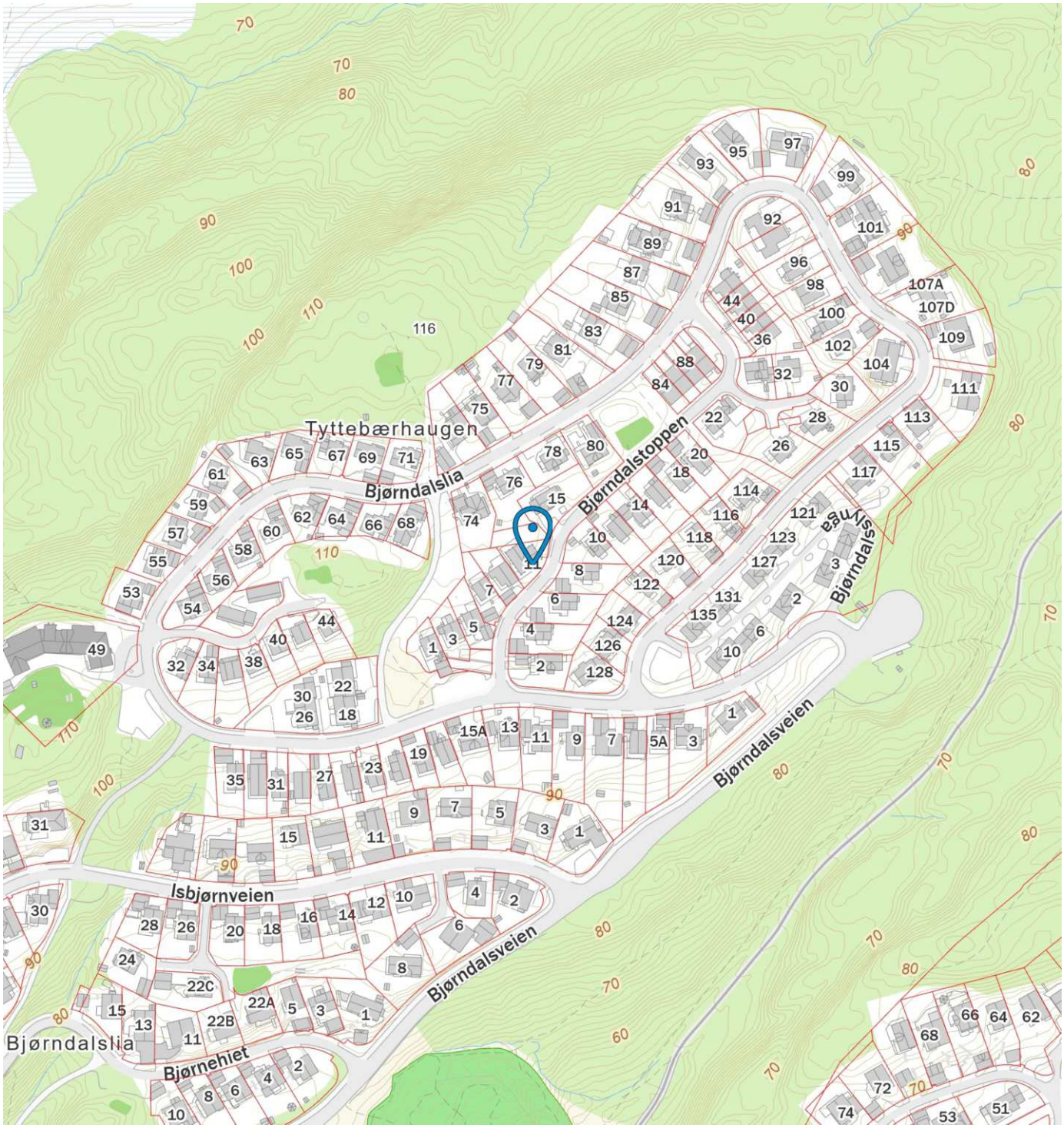


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
BODØ kommune
gnr. 43, bnr. 871

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18910-1696 **Eiendomsverdi ref nr:** UQ3609

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

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

Takstmann Ørjan Li AS

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no
971 70 782

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 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

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel/sokkelleiligheten. Leilighet er satt oppå garasjen. Bolig med nytt tak. Bad er fornyet. Bolig har vert utleid og fremstår med behov for oppussing.

STANDARD FORØVRIG:
Keramiske fliser, parkett og gulvbelegg. Tapet, tynnplater og malt tapet på vegger Takplater og malt trepanel i tak.

OPPVARMING:
Gulvvarme i yttergang, bad og ildsted i stuen.

VENTILASJON:
Sentralavtrekk.

Enebolig - Byggeår: 1990

VÅTROM Gå til side

KJØKKEN Gå til side

Romslig kjøkkenrom med vinklet innredning i eike utførelse. Laminat benkeplate med underlimt vask. Integrert kjøleskap.
Benkeinnredning med nedfelt komfyrtopp på tilstøtende vegg med skuffeseksjon og hjørnehylle.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

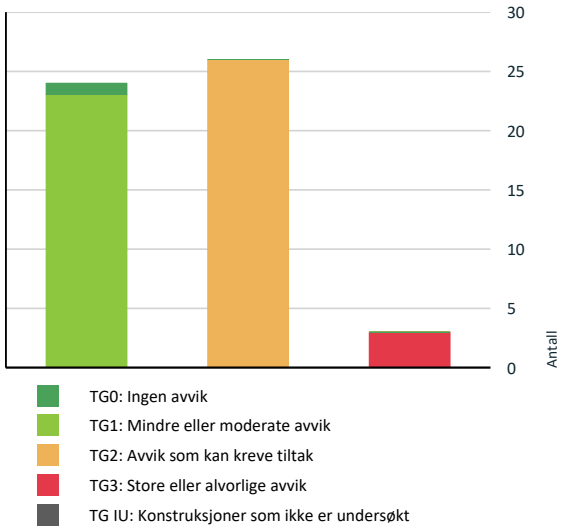
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

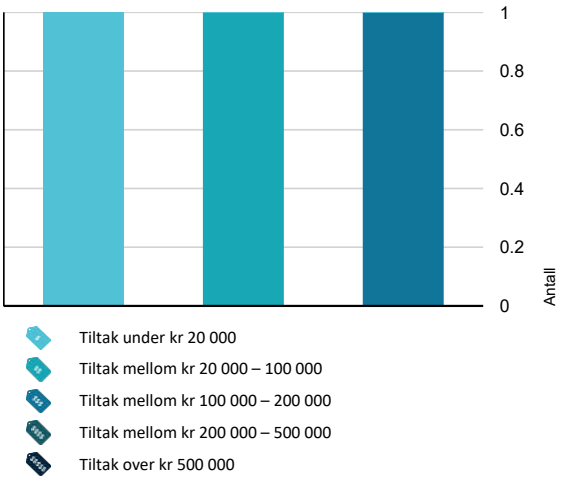
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad hybel > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	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
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > U. Etg > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > U. Etg > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > U. Etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > U. Etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > U. Etg > Bad > Ventilasjon**	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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Infoland

Anvendelse

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Vindu, innerdør.
2021	Tilbygg	Verandadør på vaskerommet. Nytt vindu i 2020.
2015	Ombygging	2 vinduer og en verandadør.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Snøfangere, takrenner og nedløp i metall.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning malt i 2022.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer senere skiftet i 2015, 2019, 2020, 2021 og mange vinduer skiftet i 2022.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Med el lås. Verandadører 3 stk. En V-dør i 2015 og to i 2021.

Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda på to veggsider, markterrasse med levegg og trappeavsats på hybel. Samt lufteveranda på loftet. Forholdsvis nytt gelender/rekkverk, skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

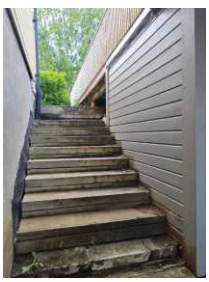
Veranda bør være under oppsikt, og eventuelle skader må utbedres.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

En rettløpstrapp mellom bolig og nabo bolig.



Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Bolig har vert utleid en tid, og fremstår i dag med behov for oppgradering på de fleste overflater, samt bad og kjøkken. Stor slitasje på parkettgulv og trinn i trapp. Knirk i enkelte gulv, særlig i stue og kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ujevne gulv. Parketten gynger og noen fliser i underetasjen er løse.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Gammel type, ikke rent brennende.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har panel. Gulv har fliser. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hall m/tre.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Mye slitasje, særlig på trinn. Ne løs/knirk.

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

Trappen bør pusses opp.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Slittasje i trinn kan påvirke opplevd komfort og visuelt inntrykk av gulvene. Forholdet har ingen kjent betydning for trappens bæreevne.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte dører er nye, men flere dører har hakk og sårskader og trenger.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder på oppussing av bad.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt, men sluken i dusjnisjen er satt omtrent 30 mm under gulvhøyde ved terskel. Terskel er satt omtrent 30 mm over gulvet, men usikker på om membranen er fulgt med opp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.





Avløp fra badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flislagt bad i 2. etasje med dusjvegger og badekar. Dobbel nedfellbar servant og vegghengt toalett. Etablert bod innenfor badet hvor avtreksanlegget er lokalisert.

Vurdering av avvik:

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Registrert små riss/ sprekker på servanten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kan ikke se at riss i emaljen er annet enn noe visuelt.







2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden føt 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Tapetskjøter er ikke tette

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Vinyltapetet er gammel og slitt, samt malt.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Gjenværende levetid må vurderes av bruker.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg, og det er ikke fall på gulvet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er omtrent 30 mm. Belegget er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

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

• Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er ikke komplett ved terskel til verandadøren.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• 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.

Gulvet er ikke tett, og belegget bør byttes ut. Fare for vannlekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Skyllekar i stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Innadslående dør

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

d

1. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er litt motfall på gulv. (-1). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

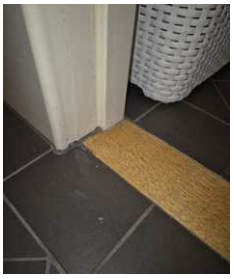
Dørterskelen er plassert under topp høyde på det flislagte gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

At terskel er satt på høyde med flis-gulvet og det er motfall øker risikoen var lekkasje ut til tilstøtende rom, men påfølgende vannskade om det er mye vann. Kostnadsestimatet er knyttet til selve gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

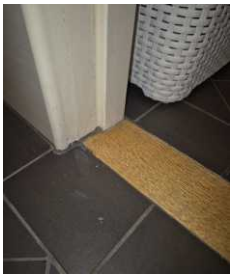
Flislagt bad i hybelleiligheten innredet med dusjvegger, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og en helstøpt servantinnredning med lys integrert i speilskapet.

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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



Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

U. ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

U. ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Himlingen har fuktsprekker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Krakelering på overflater i tak, skyldes høy luft fuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.



U. ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Kanten på dusjvegger hindrer at vannsøl utenfor ikke kan renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport





U. ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• 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.



U. ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flislagt bad i underetasjen med helstøpt servant og speilskap. Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Svelleskade på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport





U. ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





U. ETG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Romslig kjøkkenrom med vinklet innredning i eike utførelse. Laminat benkeplate med underlimt vask. Integrert kjøleskap. Benkeinnredning med nedfelt komfyrtopp på tilstøtende vegg med skuffeseksjon og hjørnehylle.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Hakk og sårskader på innredning og mye knirk i parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN. HYBEL.

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkken med innredning på en vegg. Hvite slette fronter. Benkeplate med nedfelt oppvaskbenk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN. HYBEL.

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom med gulvbelegg, gulvmontert toalett og håndvask på vegg.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og nye pex-ledninger. Det er besiktiget i flere rør-skap. Stoppekrane for hybel i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobbervannledninger fremstår uten synlige tegn til lekkasjer eller skader basert på visuell kontroll. Det er ikke foretatt trykktesting eller inngrep i installasjonene. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige deler på befaringstidspunktet. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på oppgraderinger på vannanlegget og vannrørene har vert i bruk fra da boligen var ny.

Kraner og blandebatteri har usikker restlevetid utover garantitiden. Lekkasjer og brudd kan forekomme som en følge av material kvalitet/tretthet, vannkvalitet og bruk.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eventuelle skjulte svakheter eller slitasje i røranlegget kan ikke utelukkes. Forholdet gir begrenset informasjon om faktisk teknisk tilstand og restlevetid.



Vannskap i underetg bad m stoppekrane



På loft.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Motorenheten er plassert på loftet innenfor et bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mekanisk avtrekk fremstår som funksjonelt basert på enkel funksjonstest av ventilator. Det er ikke foretatt kontroll av luftmengder eller innregulering. Tilstedeværelse og tilkobling til felles avtrekks system er vurdert ut fra synlige forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende kontroll av luftmengder kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer optimalt.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Denne er plassert i bod ved entre-døren. Kjøkkenbereder i hybel, 120 liter ukjent hvor gammel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det er ikke tilfredsstillende el-tilkobling av Benkebereder på hybelkjøkken. Den store bereder har kontrollert avløp ned til sluk.

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

Bereder i rom uten sluk bør få ettermontert en elektronisk vannstoppventil.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport







TG 3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Den virker ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bør ta en titt for å påse at den faktisk er ødelagt eller kan benyttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

El-skapet er plassert i bod ved hall.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Diverse gamle ledninger, brytere og kontakter. Gamle armaturer.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen fra opprinnelsen - med referanse til alder er svekkelser/endret tilstand påregnelig. Noe kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv vegg. Normal tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk. Tilstand på utforete/påbygde vegger/gulv er noe kjent ved hulltaking og fuktmåling. At det ikke er målt fukt sier noe om at dreneringen virker.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng, avtrappet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

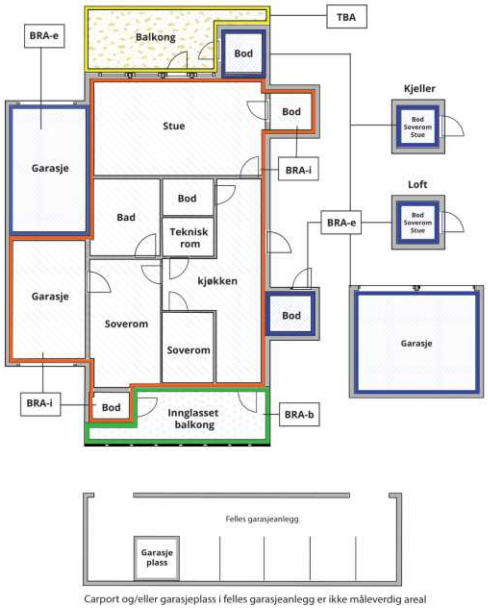
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	75			75	
1. Etasje	119			119	
U. Etg	54			54	
SUM	**248**				
SUM BRA	**248**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, toalettrom, vaskerom, bod, stue, stue/kjøkken. hybel., soverom, soverom 2, bad hybel		
U. Etg	Entré, hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, bod, bod 2		

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

Bod

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Ørjan Li	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	43	871		0	354.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørndalstoppen 11

Hjemmelshaver
Cardigan Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra asfaltert internvei i byggefelt. Parkering i egen oppkjørsel og i garasje.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Liten utebod, svak ventilasjon.murt leca. Uisolert.hvit dør ok.

Vedlikehold
1,742x2,123

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Ukjent

Standard
Garasje med leddport og sidedør. Integrert i bolig.

Vedlikehold
Høvelig god stand. Litt svak sidedør.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørndalstoppen 11 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 871
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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.

Husbyn, Jan Olav
28.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Olav Husbyn

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bjørndalstoppen 11
8029 Bodø

1804-43/871/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **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?:** 2022
   Firmanavn: Gode Byggservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak, nedløp, pipehatt. Og to balkongdører, pluss 6-7 stk vinduer.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Hybel i egen bolig etablert på garasjen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

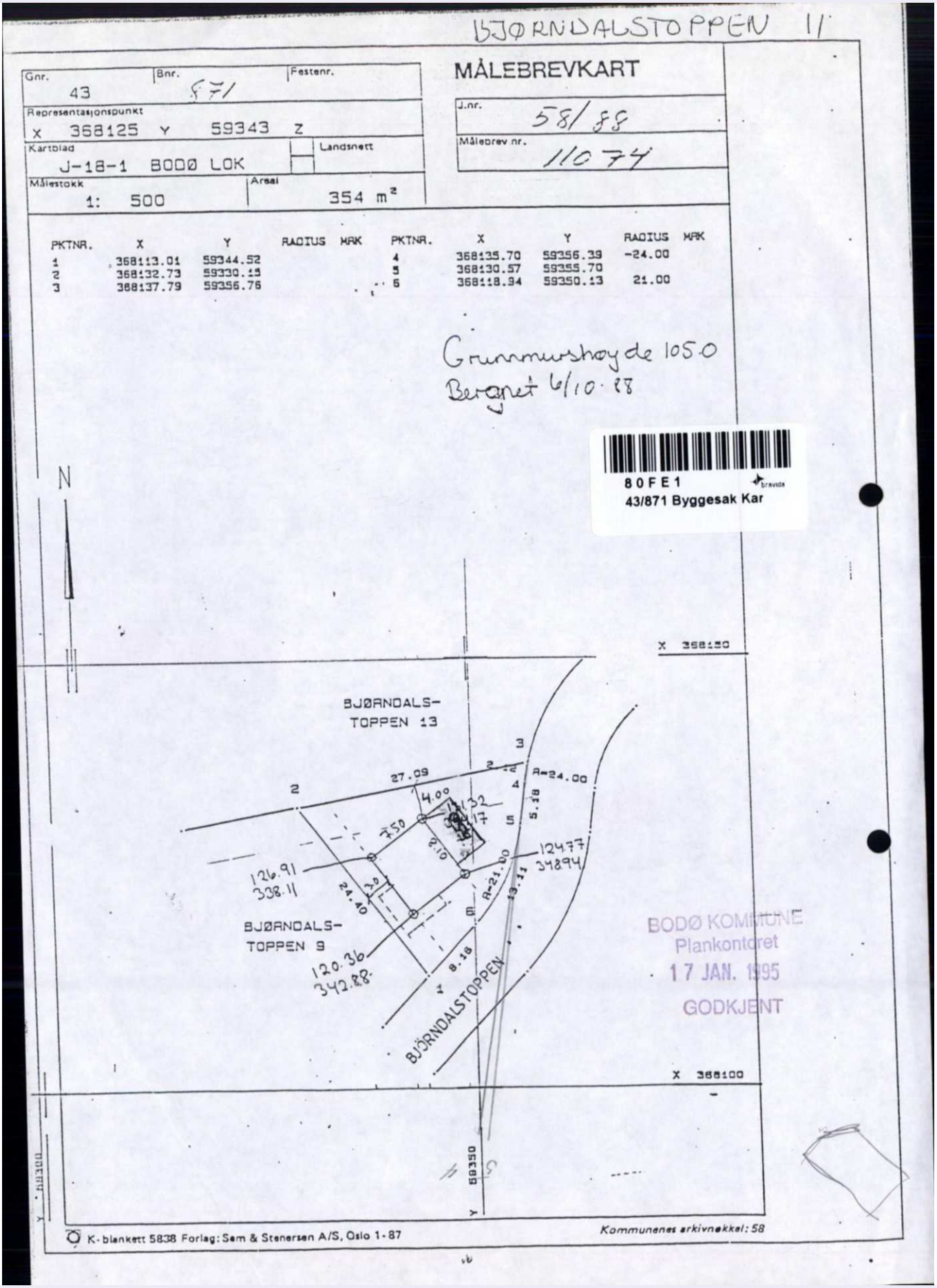
- **Nei**

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

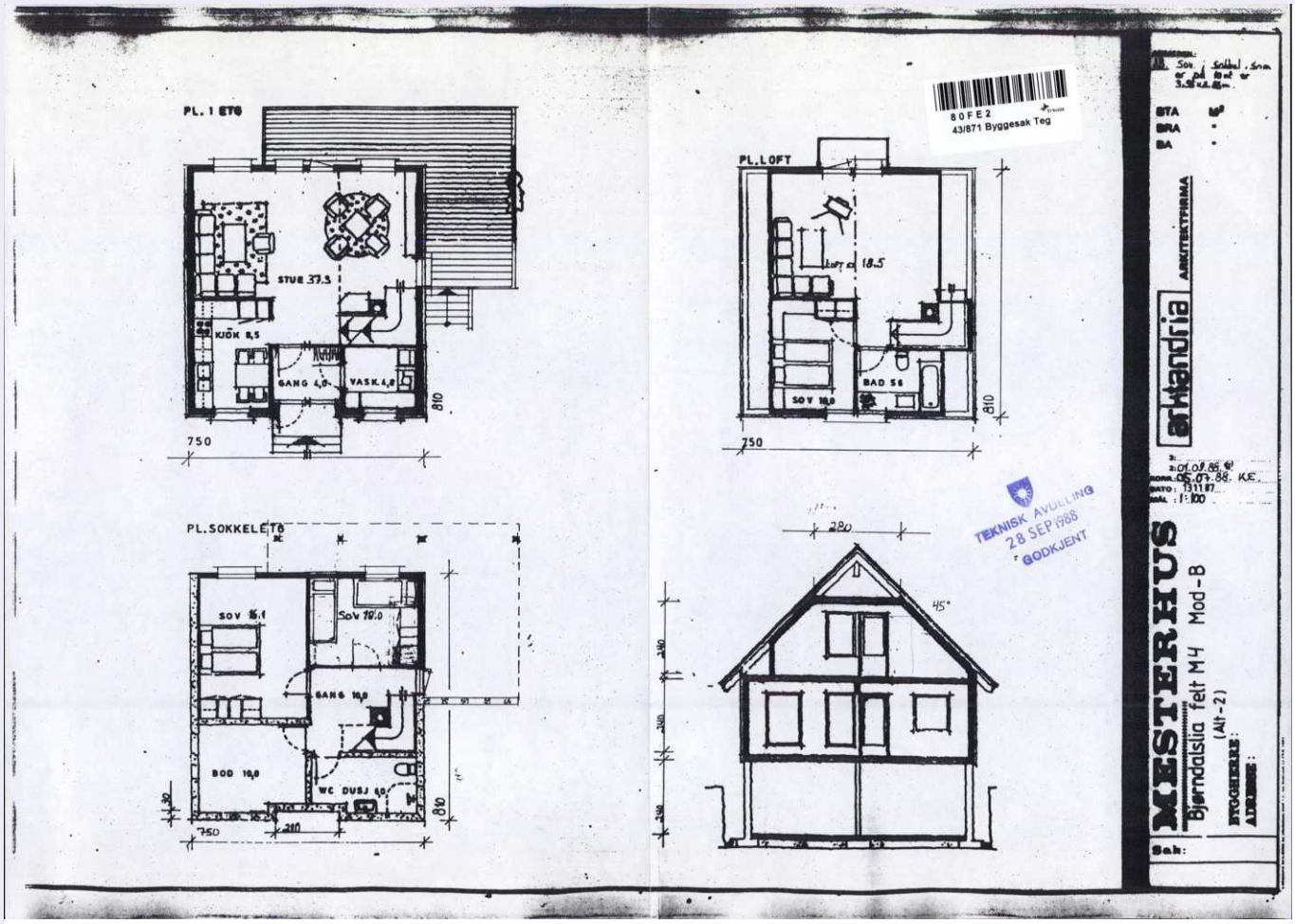
- **Ja**

Boligen har vært utleid i sin helhet, og eier har aldri bebodd eiendommen. Og har således liten kunnskap om boligen. Ber derfor potensielle kjøpere sette seg godt inn i tilstandsrapport og besiktige eiendommen grundig.

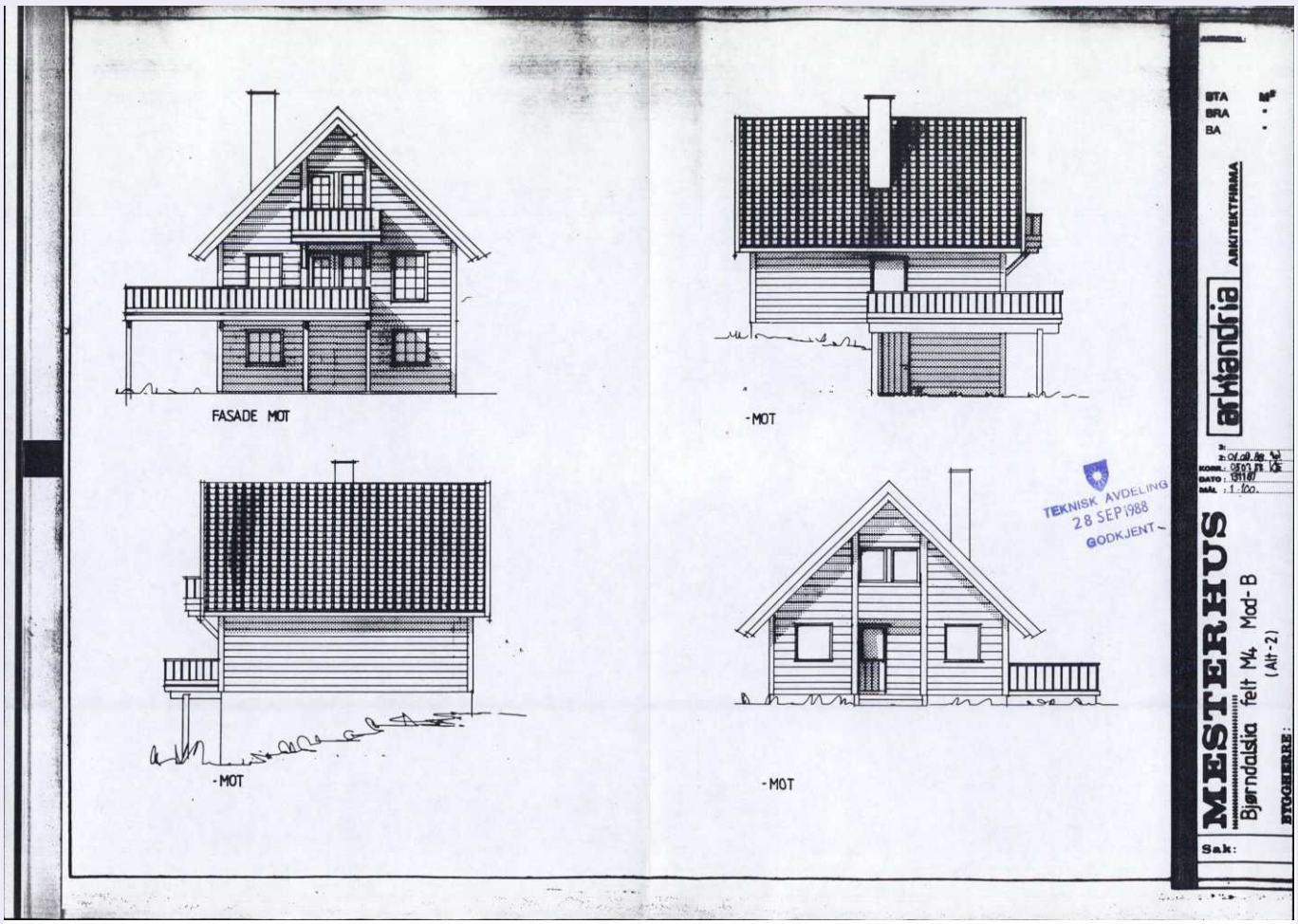
Vedlegg


BJØRNDALSTOPPEN 11
MÅLEBREVKART
Gnr. 43
Bnr. 571
Festenr.
Representasjonspunkt X 368125 Y 59343 Z
Kartblad J-18-1 8000 LOK
Landsnett
Målestokk 1: 500
Areal 354 m²
J.nr. 58/88
Måleprev nr. 11074
PKTNR. X Y RADIUS MRK
1 368113.01 59344.52
2 368132.73 59330.15
3 368137.79 59356.76
4 368135.70 59356.39 -24.00
5 368130.57 59355.70
6 368118.94 59350.13 21.00
Grunnmurshøyde 105.0
Beregnet 6/10-88
80FE1
43/871 Byggesak Kar
N
X 368150
BJØRNDALS-
TOPPEN 13
27.09
4.00
7.50
R=24.00
5.18
2.10
12477
34894
126.91
338.11
24.40
3.0
R=21.00
13.11
BJØRNDALS-
TOPPEN 9
120.36
342.88
8.18
BJØRNDALSTOPPEN
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 JAN. 1995
GODKJENT
X 368100
Y 59350
K-blankett 5838 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 1-87
Kommunenes arkivnøkkel: 58

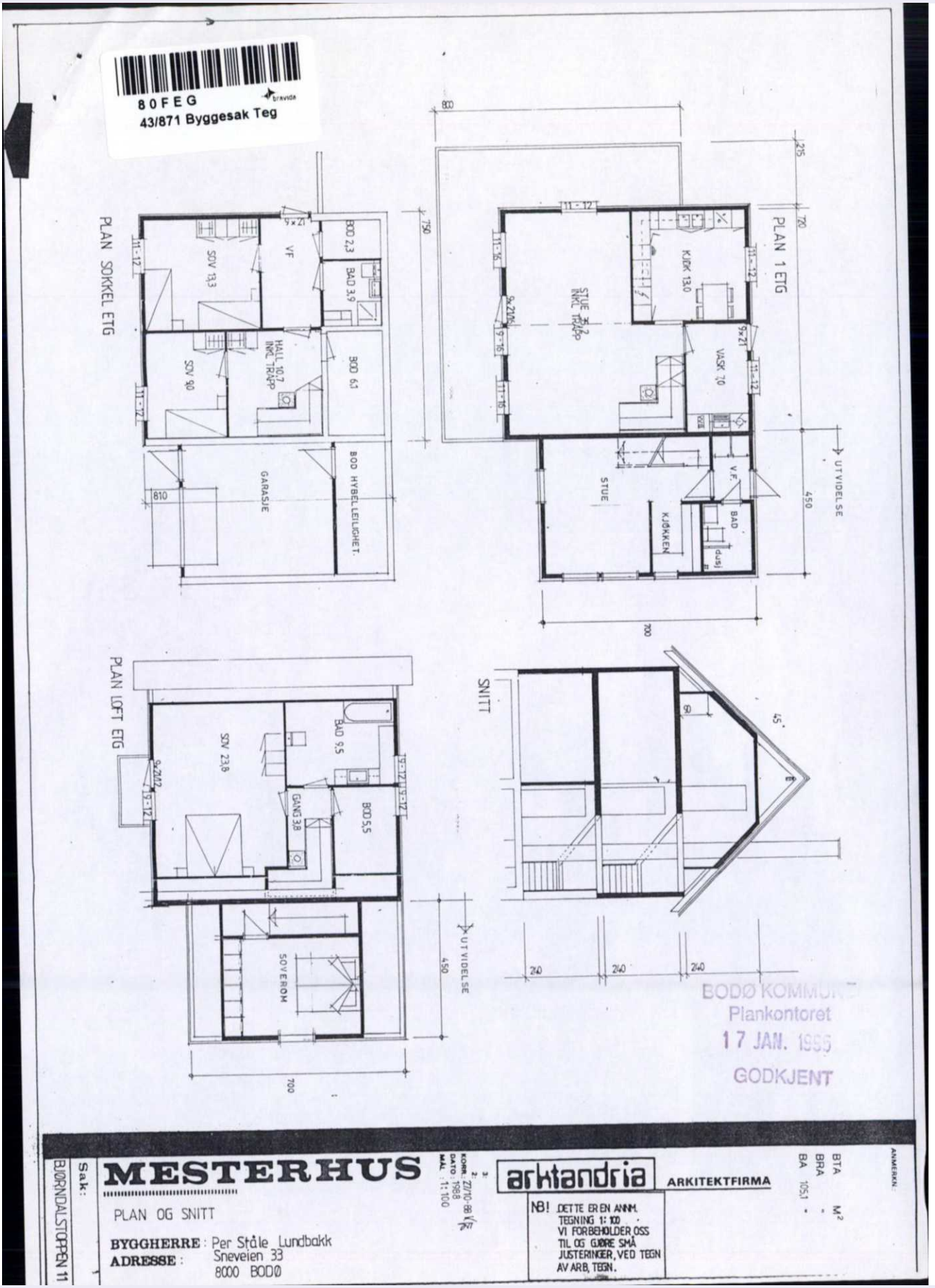
Vedlegg


PL. 1 ETG
STUE 37.3
KJØK 8,5
GANG 4,0
VASK 4,8
810
750
PL. LOFT
LOFT ca 18.5
SOV 10,0
BAD 5,6
810
750
PL. SOKKELETG
SOV 15,1
SOV 10,0
GANG 10,0
BOD 10,0
WC DUSJ 4,0
810
750
210
280
45°
arkitektfirma
MESTERHUS
Bjørndalslia felt M4 Mod-B
(AH-2)
TEKNISK AVDELING
28 SEP 1988
GODKJENT
80FE2
43/871 Byggesak Teg

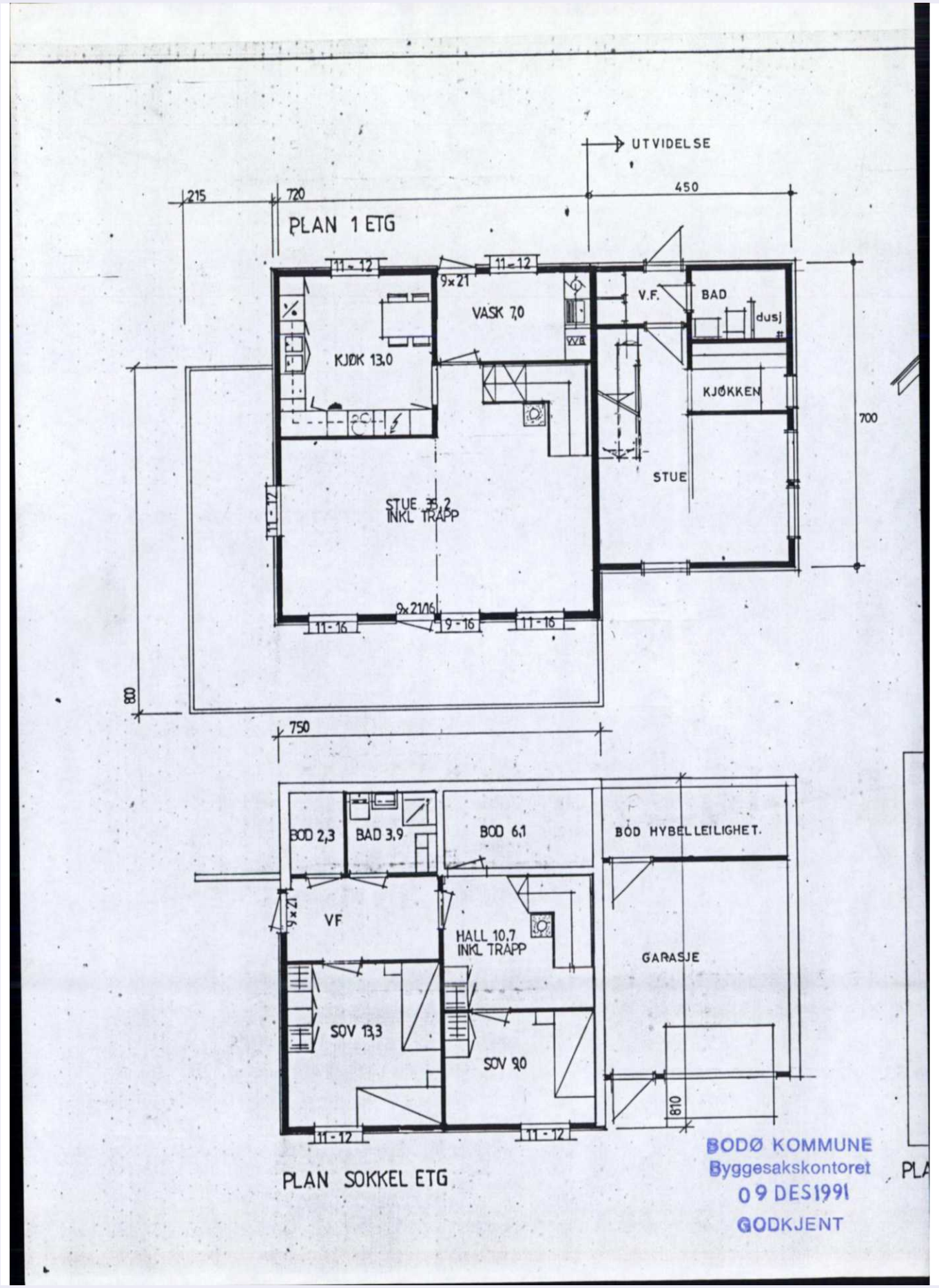
Vedlegg


FASADE MOT
-MOT
-MOT
-MOT
TEKNISK AVDELING
28 SEP 1988
GODKJENT
BTA
BRA
BA
arktandria
ARKITEKTFIRMA
MESTERHUS
Bjørndalsia felt M4 Mod-B
(Alt-2)
Sak:

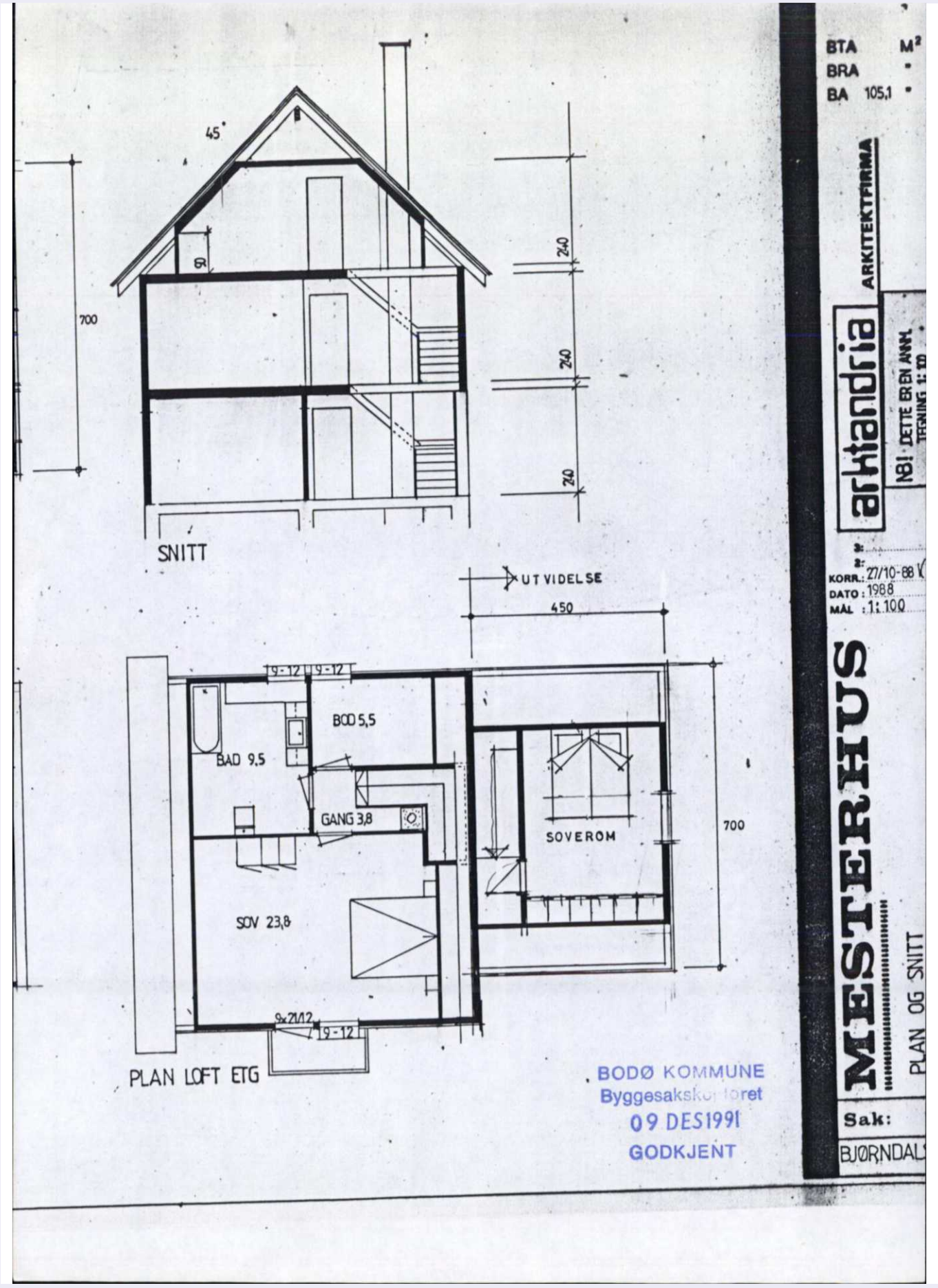
Vedlegg


80FEG
43/871 Byggesak Teg
PLAN SOKKEL ETG
SOV 13.3
VF
BOD 2.3
BAD 3.9
SOV 9.0
HALL 10.7 INKL TRAPP
BOD 6.1
GARASJE
BOD HYBELLEILIGHET
PLAN 1 ETG
KJØK 13.0
STUE INKL TRAPP
VASK 7.0
STUE
KJØKKEN
BAD
UTVIDELSE
PLAN LOFT ETG
SOV 23.8
BAD 9.5
GANG 3.8
BOD 5.5
SOVEROM
SNITT
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 JAN. 1989
GODKJENT
MESTERHUS
PLAN OG SNITT
BYGGHERRE: Per Ståle Lundbakk
ADRESSE: Sneveien 33
8000 BODØ
Sak: BJØRNDALSTOPPEN 11
arktandria
ARKITEKTFIRMA
NB! DETTE ER EN ANNM. TEGNING 1:100 VI FORBEHOLDER OSS TIL OG GJØRE SMÅ JUSTERINGER, VED TEGN AV ARB. TEGN.
DATO: 1988
MÅL: 1:100
BTA M²
BRA -
BA 105.1 -

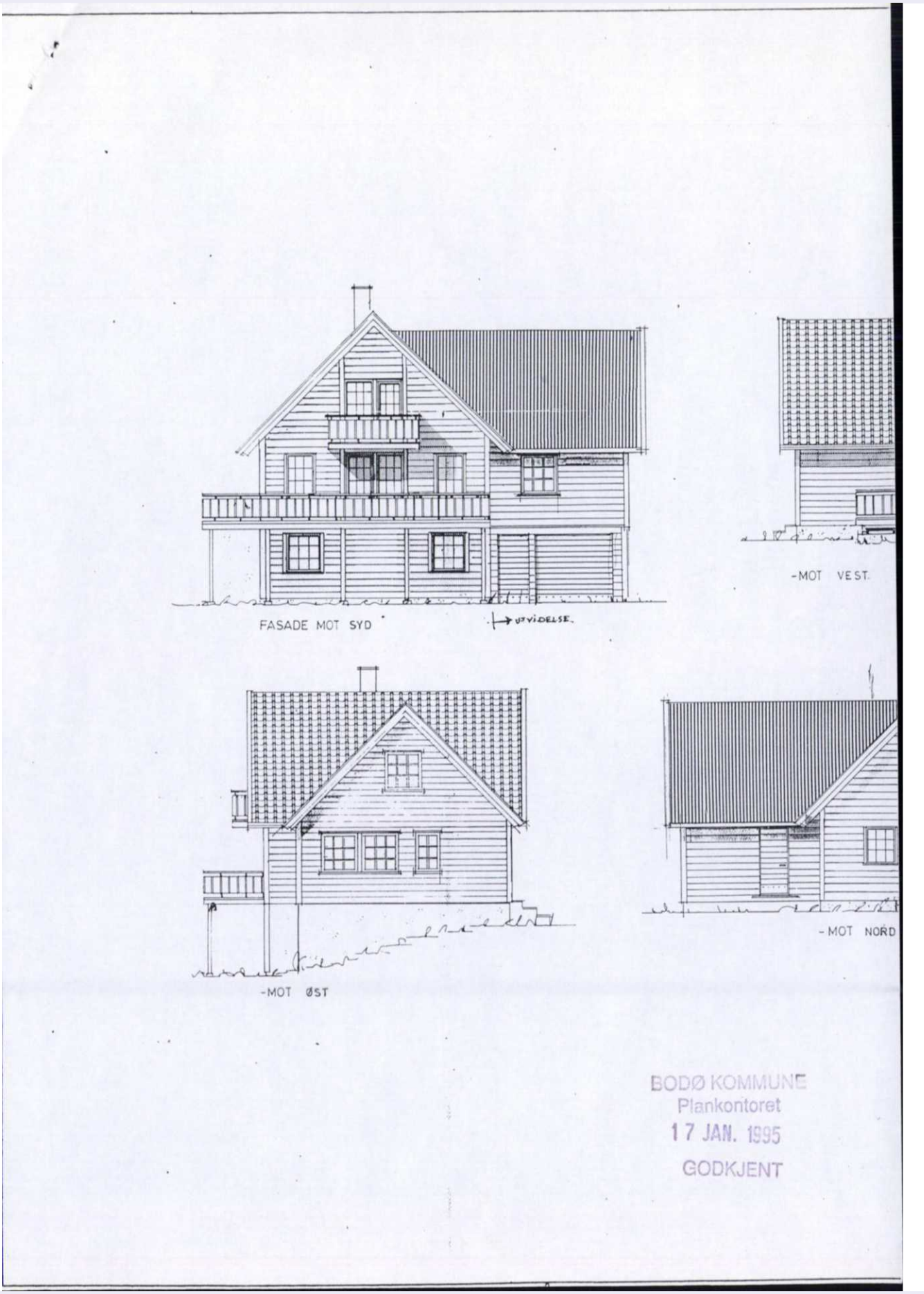
Vedlegg

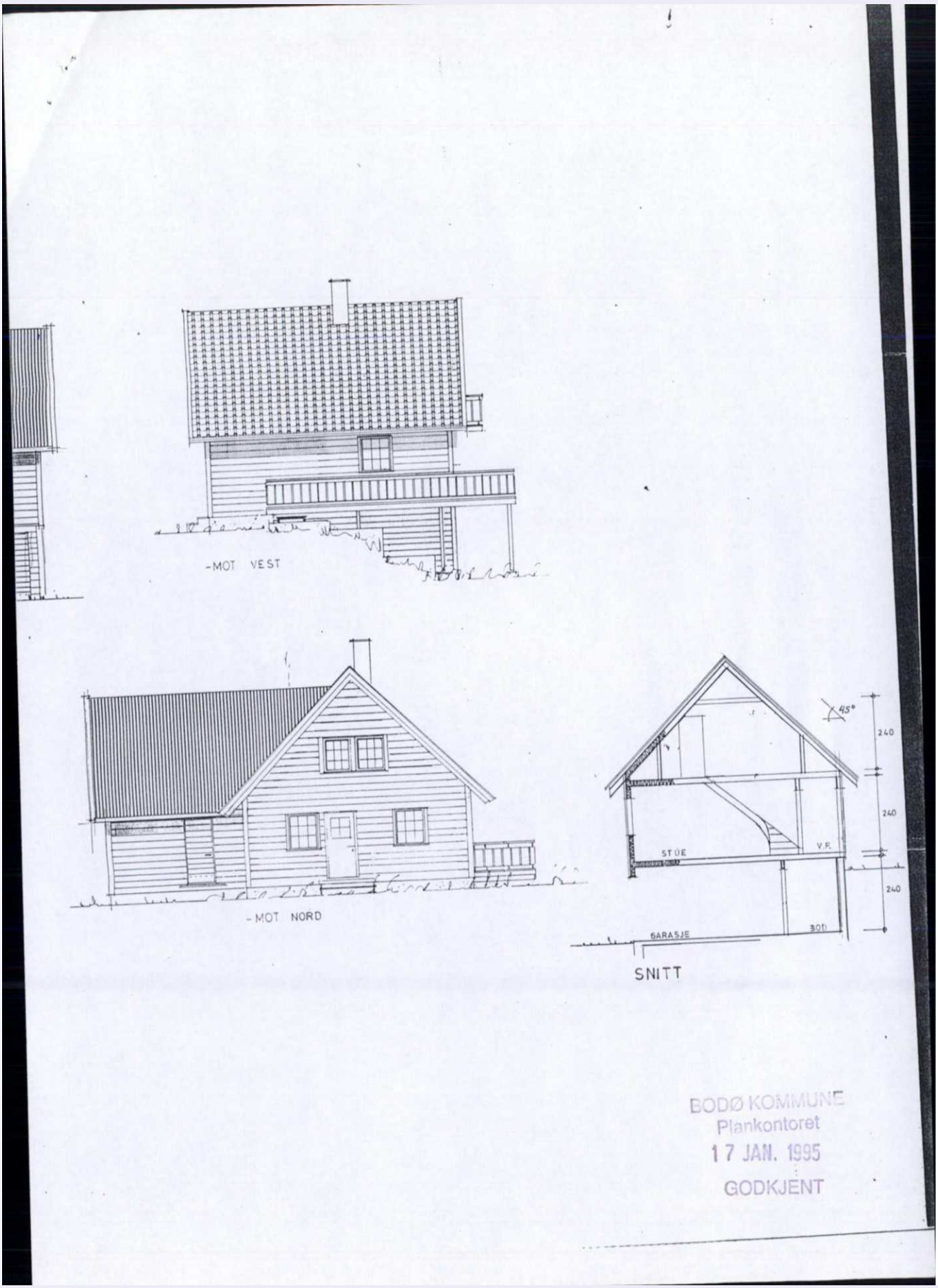

UTVIDELSE
215
720
450
PLAN 1 ETG
11 - 12
11 - 12
9x21
VASK 7,0
KJØK 13,0
V.F.
BAD
dusj
KJØKKEN
700
STUE
STUE 35,2
INKL TRAPP
11 - 12
9x21/6
11 - 16
9 - 16
11 - 16
800
750
BOD 2,3
BAD 3,9
BOD 6,1
BOD HYBELLEILIGHET.
9x21
VF
HALL 10,7
INKL TRAPP
GARASJE
SOV 13,3
SOV 9,0
810
11 - 12
11 - 12
PLAN SOKKEL ETG
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
09 DES1991
GODKJENT

Vedlegg

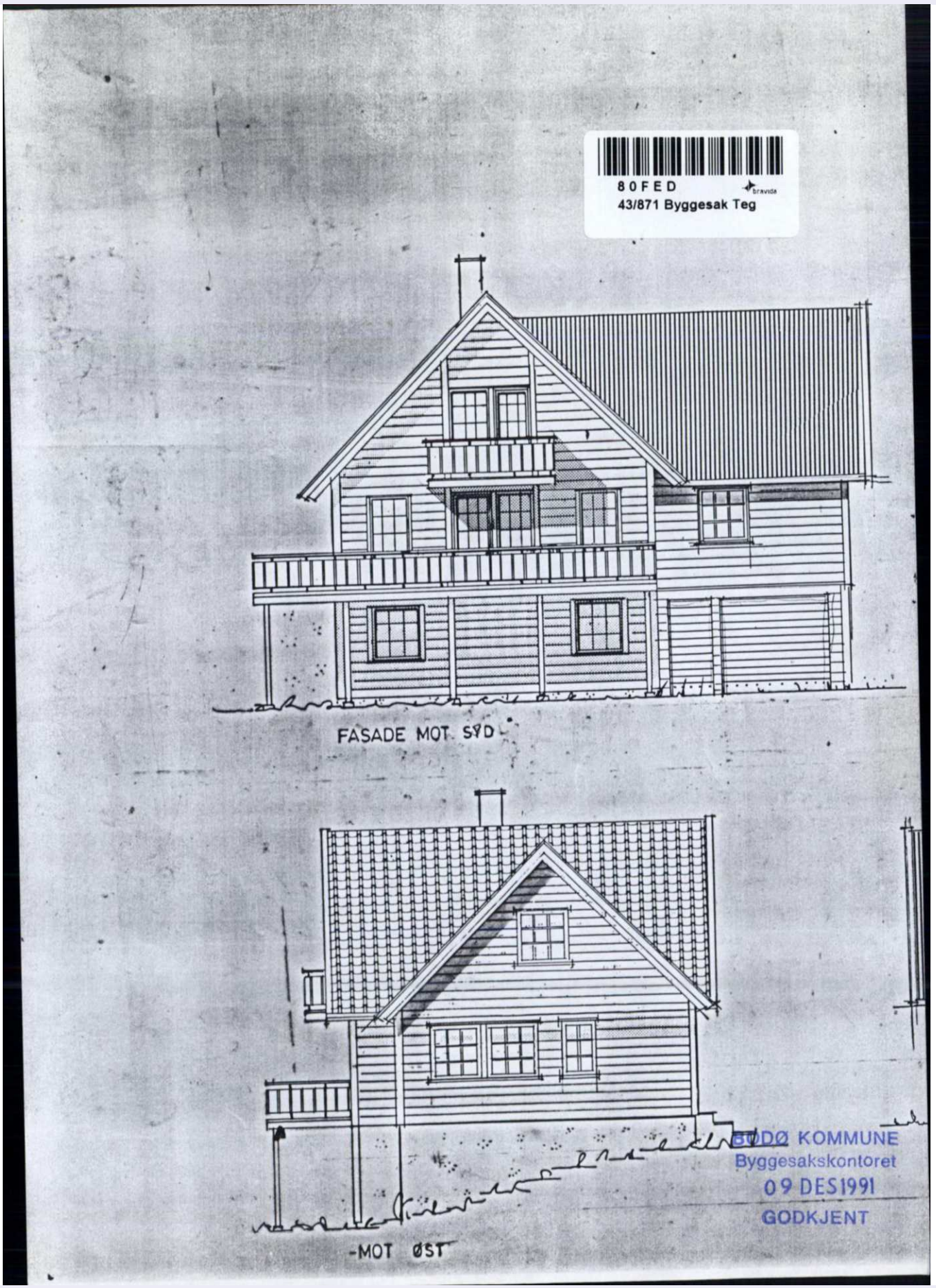

BTA M²
BRA "
BA 105,1 "
arktandria ARKITEKTFIRMA
NB! DETTE ER EN ANVI
TEGNING 1:
KORR.: 27/10-88
DATO: 1988
MÅL: 1:100
MESTERHUS
PLAN OG SNITT
Sak:
BJØRNDAL
45°
700
240
240
240
SNITT
UTVIDELSE
450
9-12
9-12
BOD 5,5
BAD 9,5
GANG 3,8
SOVEROM
700
SOV 23,8
9x21\2
9-12
PLAN LOFT ETG
BODØ KOMMUNE
Byggesaksk
09 DES1991
GODKJENT

Vedlegg

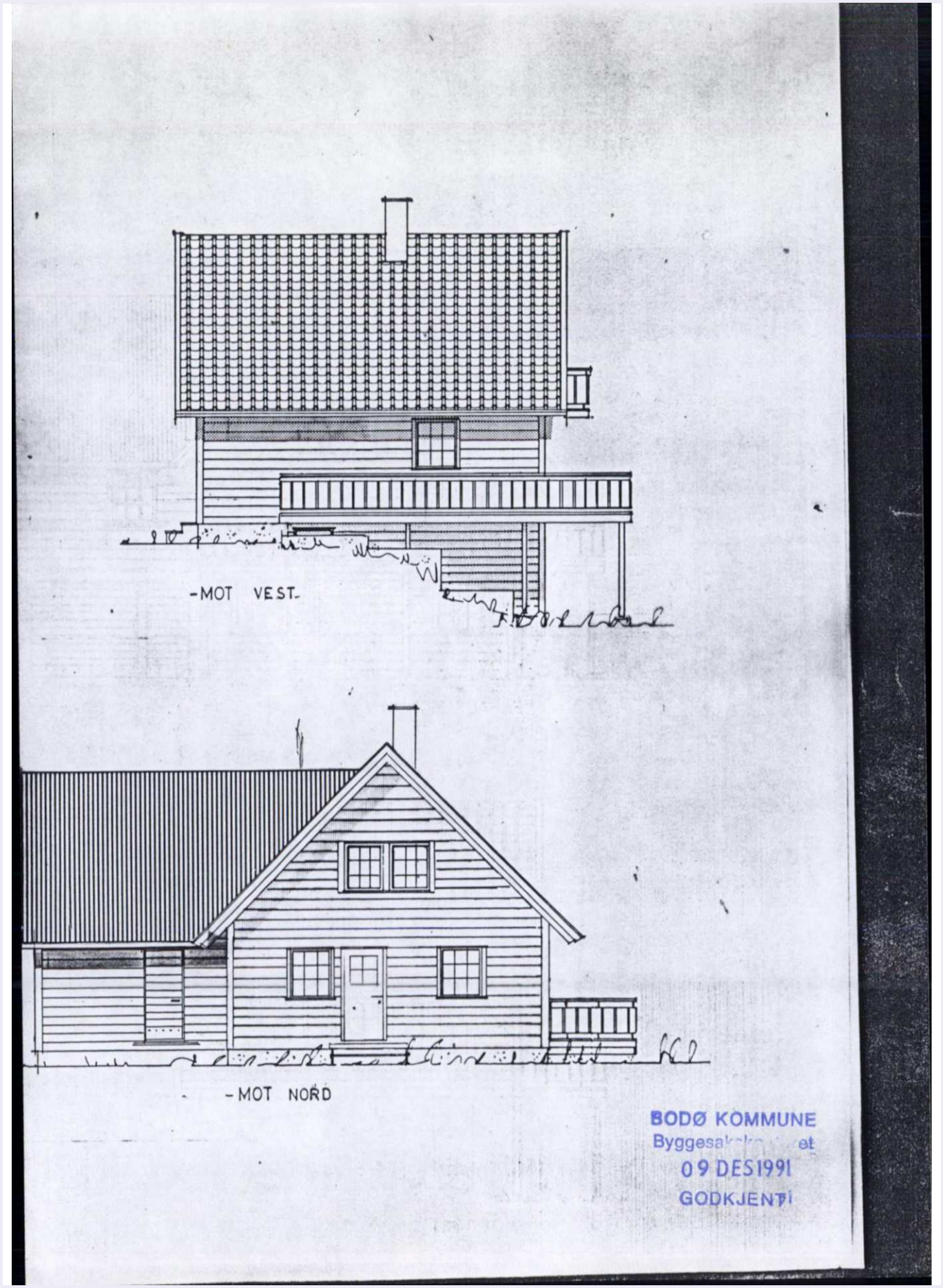

FASADE MOT SYD
UTVIDELSE
-MOT VEST
-MOT ØST
-MOT NORD
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 JAN. 1995
GODKJENT


-MOT VEST
-MOT NORD
45°
240
240
240
STUE
V.F.
GARASJE
BOD
SNITT
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 JAN. 1995
GODKJENT

Vedlegg

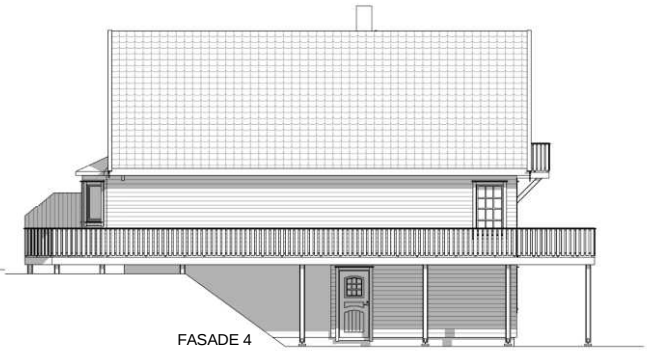

80FED
43/871 Byggesak Teg
FASADE MOT SØD
-MOT ØST
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
09 DES1991
GODKJENT

Vedlegg





FASADE 3



FASADE 4



FASADE 2



FASADE 1

HUSFOLKET

Husfolket SA
Postboks 6189
Mørkved, 8051 Bodø
tlf: 41 43 78 22

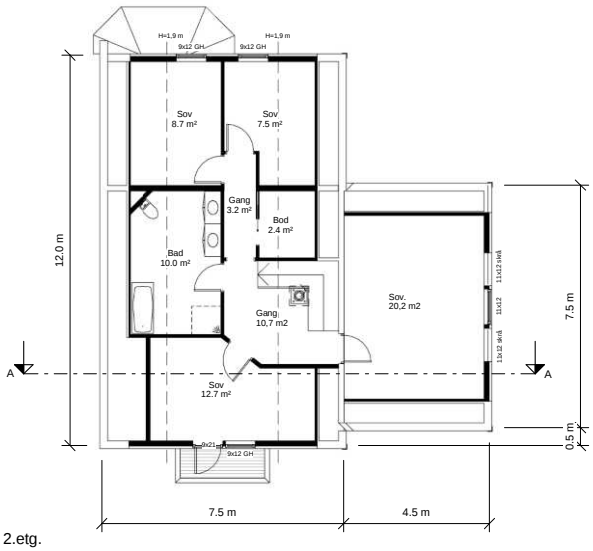
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

PROSJEKT: **Bjørndalstoppen 11**
TILTAKSHAVER: Jan Olav Husbyn
G.nr/B.nr: 43/871
BYGGEPLASS: Bjørndalstoppen 11
KOMMUNE: Bodø

TEGN. INNHOLD: **Fasader**
MÅLESTOKK: 1 : 100
ARKITEKT: Husfolket SA
PROSJEKT NR: **6072**
TEGN: Kirsti
DATO: 08.11.2016
REV: -
TEGN.NR: **02**

1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Plan 2.etg.



A

Arealoverikt:

	BRA	BTA
U.etg.	84,5 m2	93,3 m2
1.etg.	119,9 m2	131,5 m2
2.etg.	80,0 m2	127,1 m2
Sum	284,4 m2	351,9 m2

BYA : 179,4 m2

HUSFOLKET

Husfolket SA
Postboks 6189
Mørkved, 8051 Bodø
tlf: 41 43 78 22

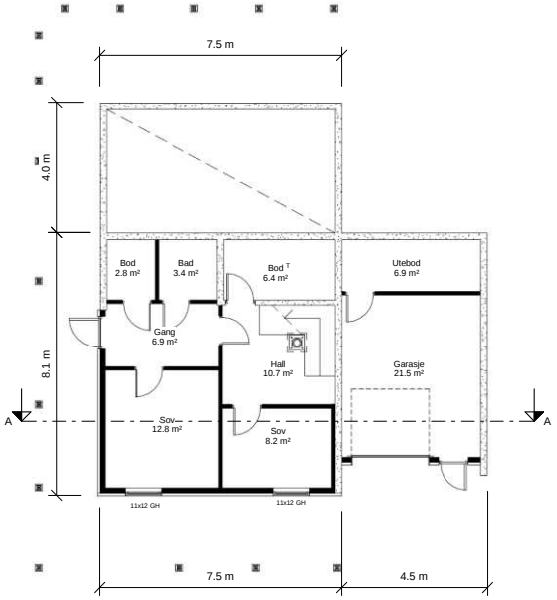
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

PROSJEKT: **Bjørndalstoppen 11**
TILTAKSHAVER: Jan Olav Husbyn
G.nr/B.nr: 43/871
BYGGEPLASS: Bjørndalstoppen 11
KOMMUNE: Bodø

TEGN. INNHOLD: **Plan 2.etg. og snitt**
MÅLESTOKK: 1 : 100
ARKITEKT: Husfolket SA
PROSJEKT NR.: **6072**
TEGN: Kirsti
DATO: 08.11.2016
REV: -
TEGN.NR: **03**

2

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Plan u.etg.



Plan 1.etg.

HUSFOLKET

Husfolket SA
Postboks 6189
Mørkved, 8051 Bodø
tlf: 41 43 78 22

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

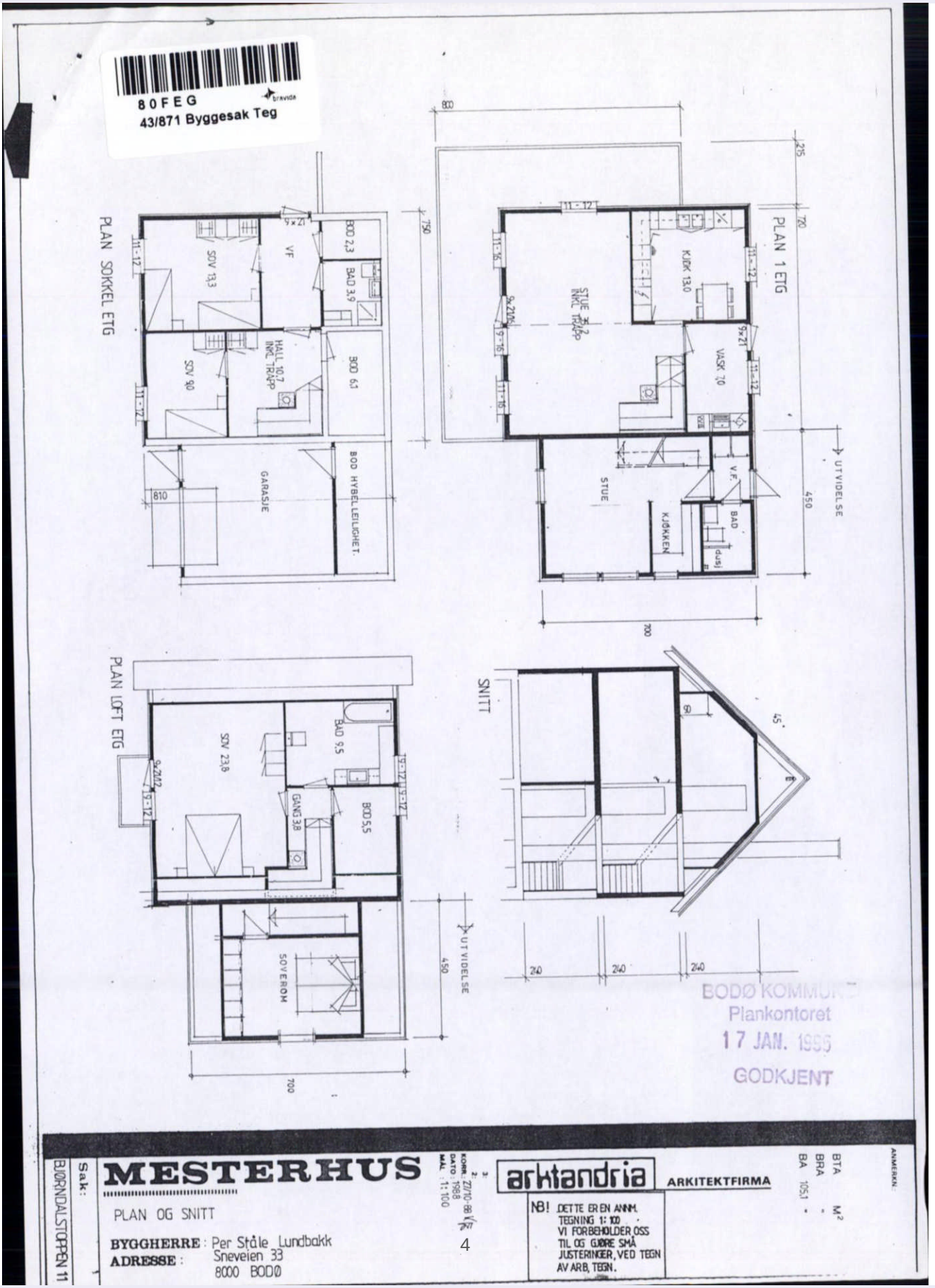
PROSJEKT: **Bjørndalstoppen 11**
TILTAKSHAVER: Jan Olav Husbyn
G.nr/B.nr: 43/871
BYGGEPLASS: Bjørndalstoppen 11
KOMMUNE: Bodø

TEGN. INNHOLD: **Plan u.etg. og 1.etg.**
MÅLESTOKK: 1 : 100
ARKITEKT: Husfolket SA
PROSJEKT NR.: **6072**
TEGN: Kirsti
DATO: 08.11.2016
REV: -
TEGN.NR: **01**

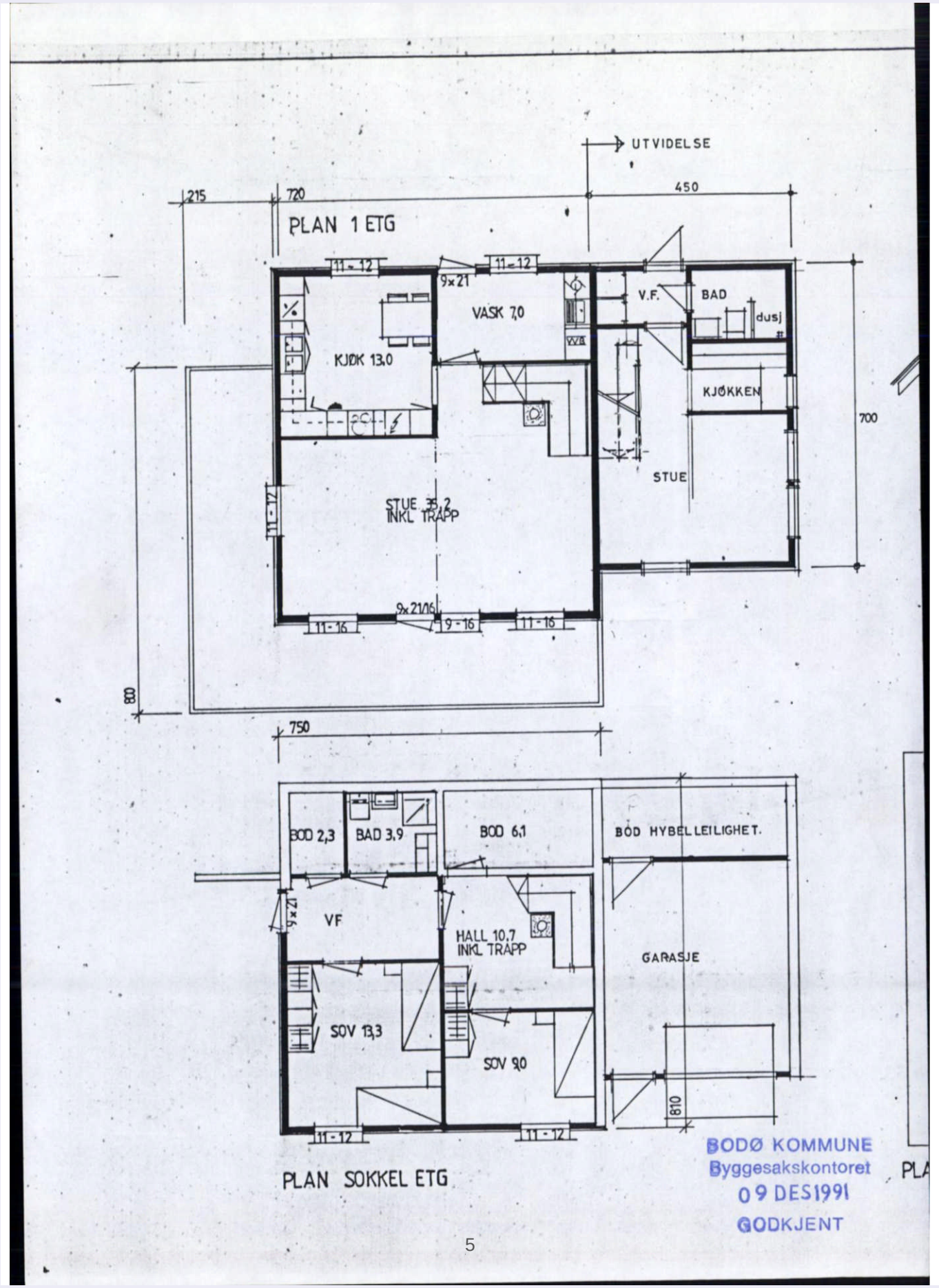
3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

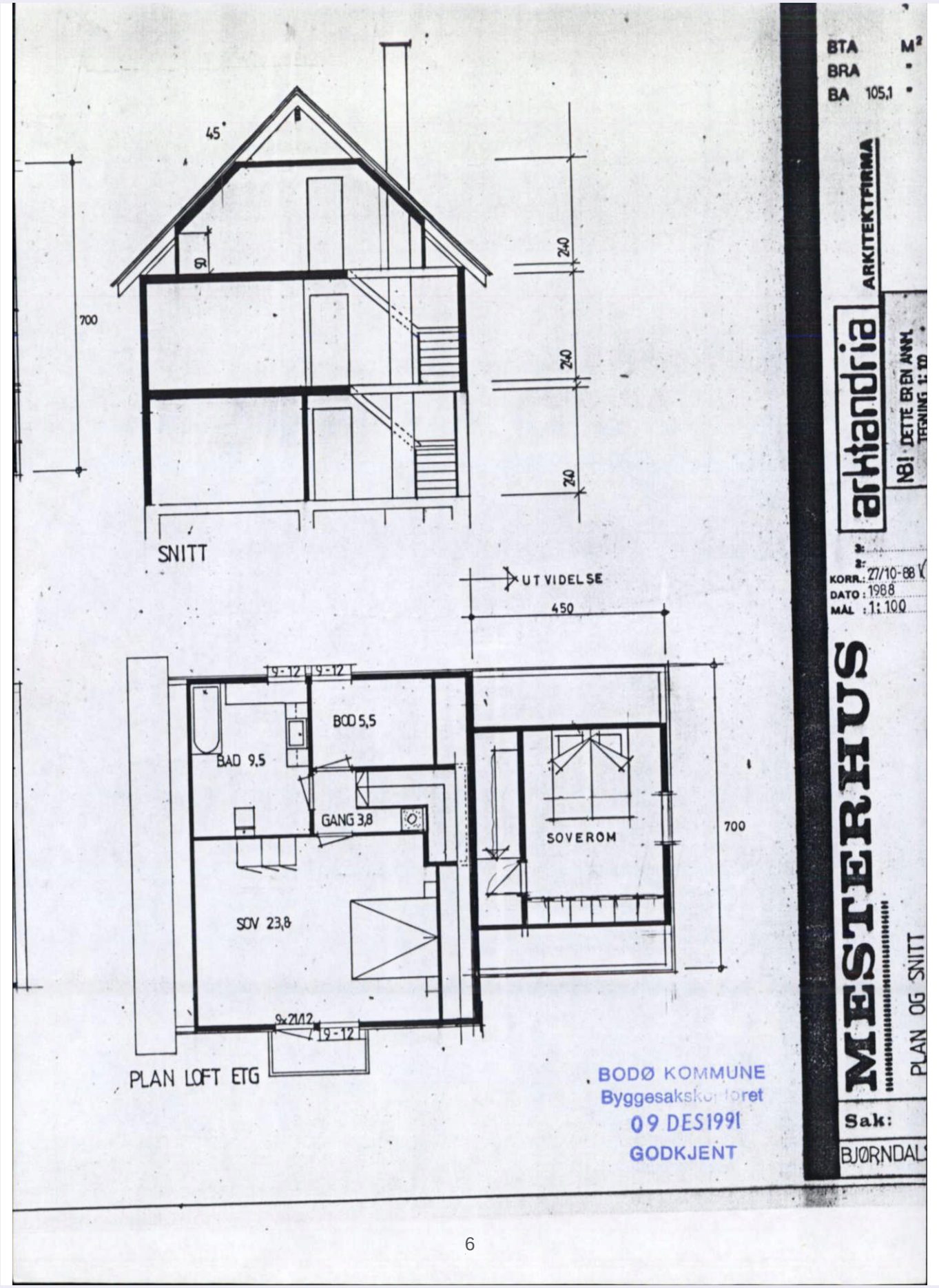
Vedlegg

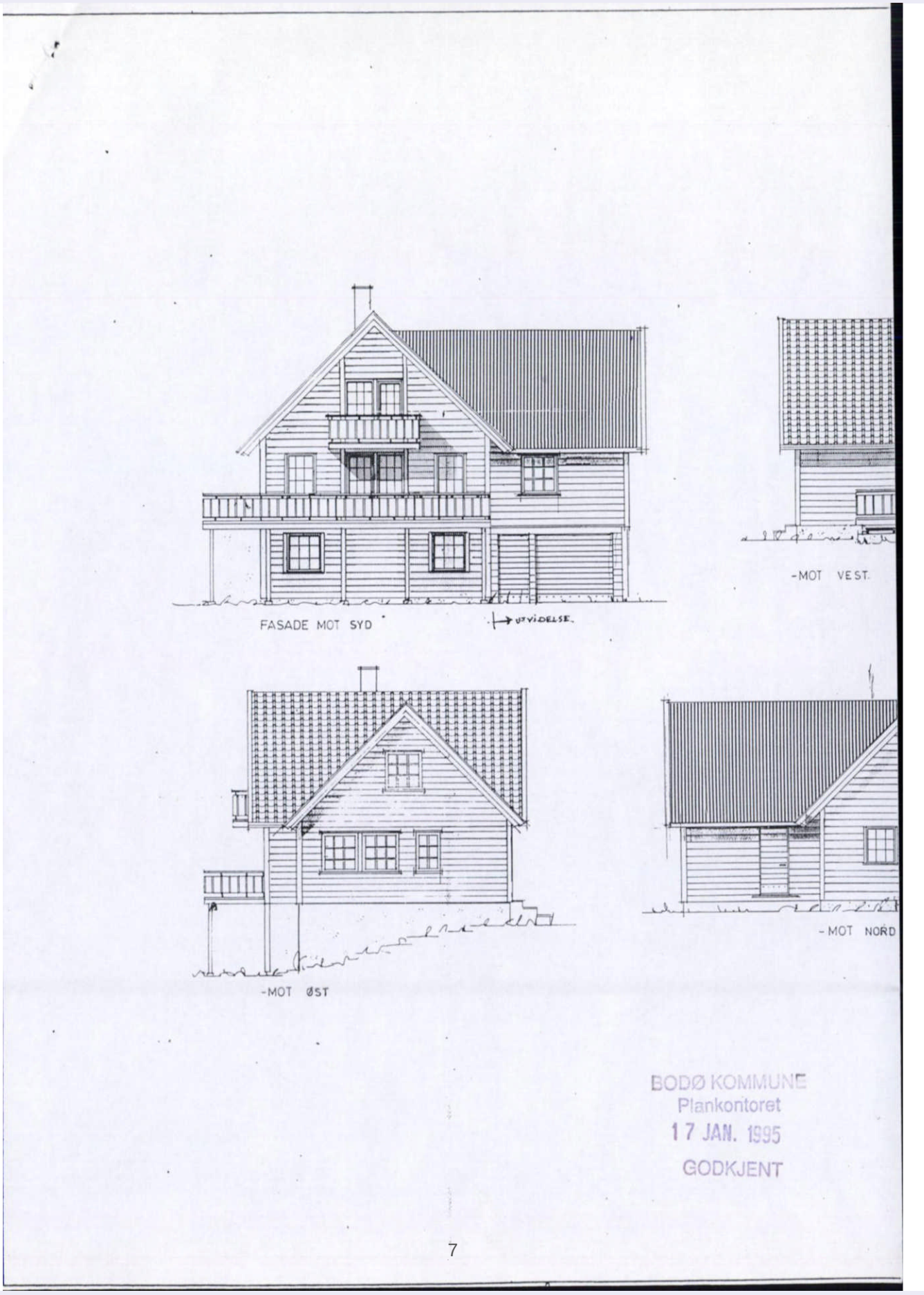

80FEG
43/871 Byggesak Teg
PLAN SOKKEL ETG
SOV 13.3
VF
BOD 2.3
BAD 3.9
SOV 9.0
HALL 10.7 INKL TRAPP
BOD 6.1
GARASJE
BOD HYBELLEILIGHET
PLAN 1 ETG
KJØK 13.0
STUE INKL TRAPP
VASK 7.0
STUE
KJØKKEN
BAD
UTVIDELSE
PLAN LOFT ETG
SOV 23.8
BAD 9.5
GANG 3.8
BOD 5.5
SOVEROM
SNITT
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 JAN. 1989
GODKJENT
MESTERHUS
PLAN OG SNITT
BYGGHERRE: Per Ståle Lundbakk
ADRESSE: Sneveien 33
8000 BODØ
Sak: BJØRNDALSTOPPEN 11
arktandria
ARKITEKTFIRMA
NB! DETTE ER EN ANNM. TEGNING 1:100 VI FORBEHOLDER OSS TIL OG GJØRE SMÅ JUSTERINGER, VED TEGN AV ARB. TEGN.
4

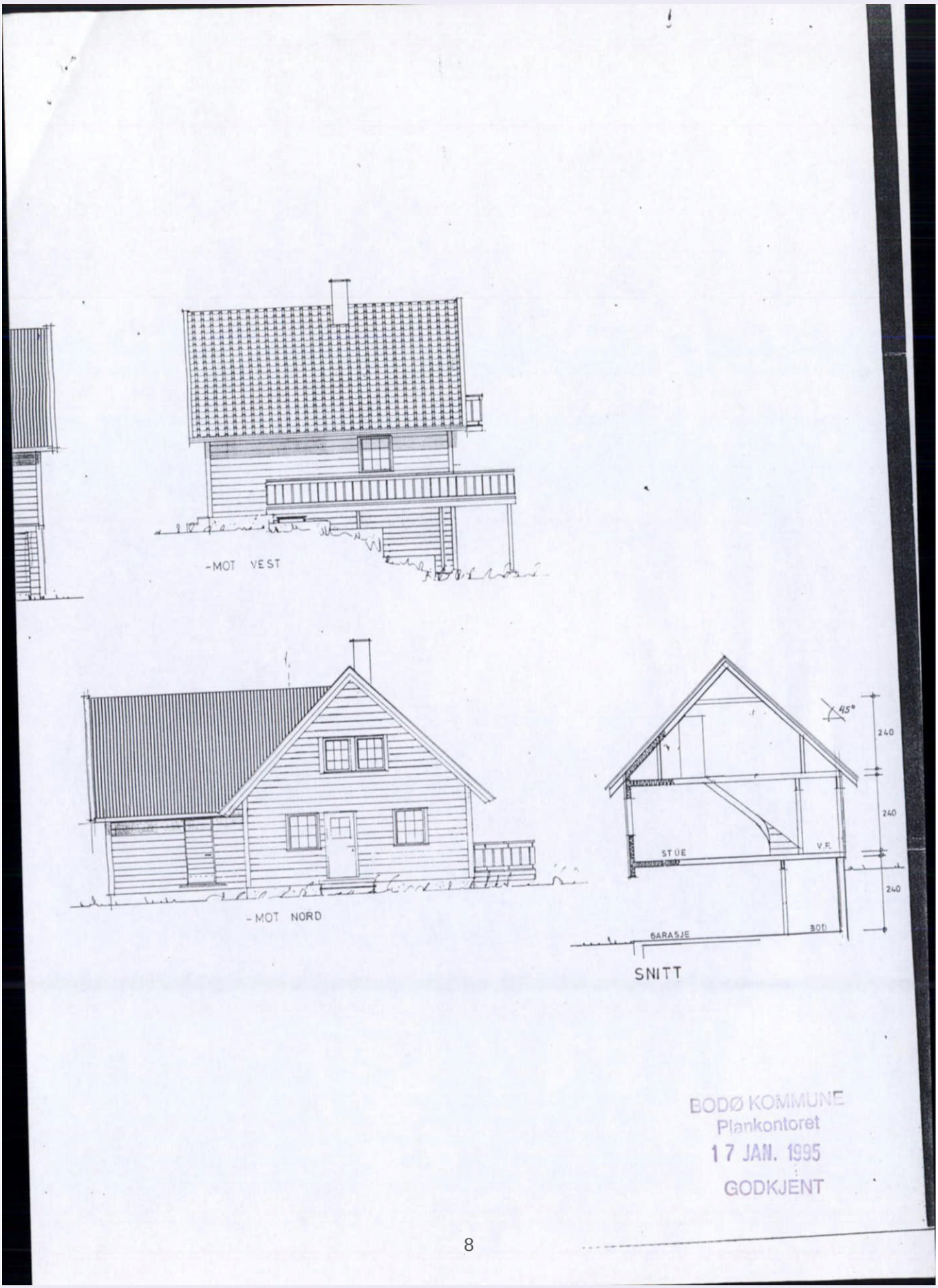
Vedlegg


UTVIDELSE
215
720
450
PLAN 1 ETG
11 - 12
11 - 12
9x21
VASK 7,0
KJØK 13,0
V.F.
BAD
dusj
KJØKKEN
700
STUE
STUE 35,2
INKL TRAPP
11 - 12
9x21/6
11 - 16
9 - 16
11 - 16
800
750
BOD 2,3
BAD 3,9
BOD 6,1
BOD HYBELLEILIGHET.
9x21
VF
HALL 10,7
INKL TRAPP
GARASJE
SOV 13,3
SOV 9,0
810
11 - 12
11 - 12
PLAN SOKKEL ETG
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
09 DES1991
GODKJENT

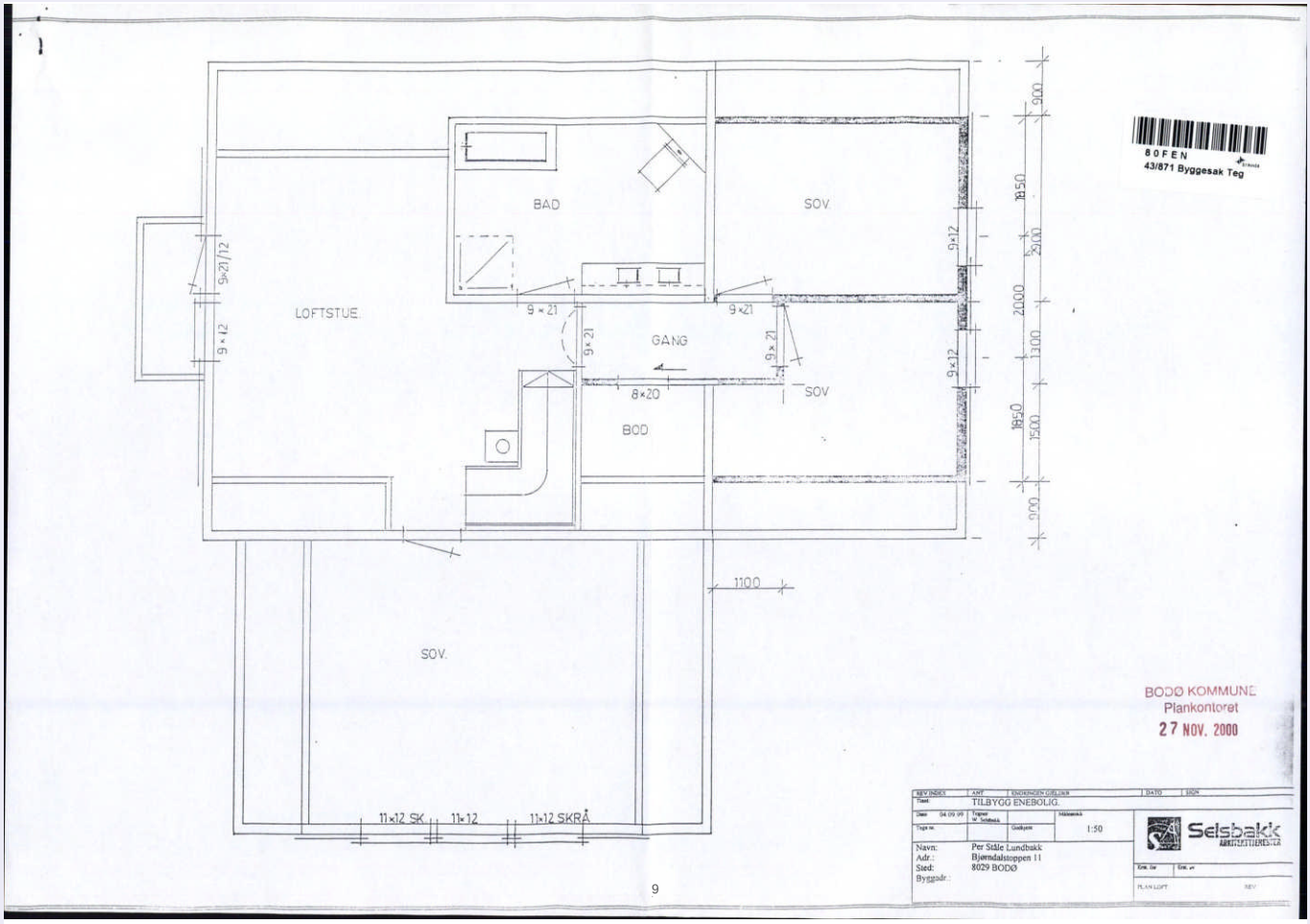
Vedlegg


BTA M²
BRA "
BA 105,1 "
arktandria ARKITEKTFIRMA
NB! DETTE ER EN ANVI
TEGNING 1:
KORR.: 27/10-88
DATO: 1988
MÅL: 1:100
MESTERHUS
PLAN OG SNITT
Sak:
BJØRNDAL
45°
700
240
240
240
SNITT
UTVIDELSE
450
9-12
9-12
BOD 5,5
BAD 9,5
GANG 3,8
SOVEROM
700
SOV 23,8
9x21\2
9-12
PLAN LOFT ETG
BODØ KOMMUNE
Byggesaksk
09 DES1991
GODKJENT

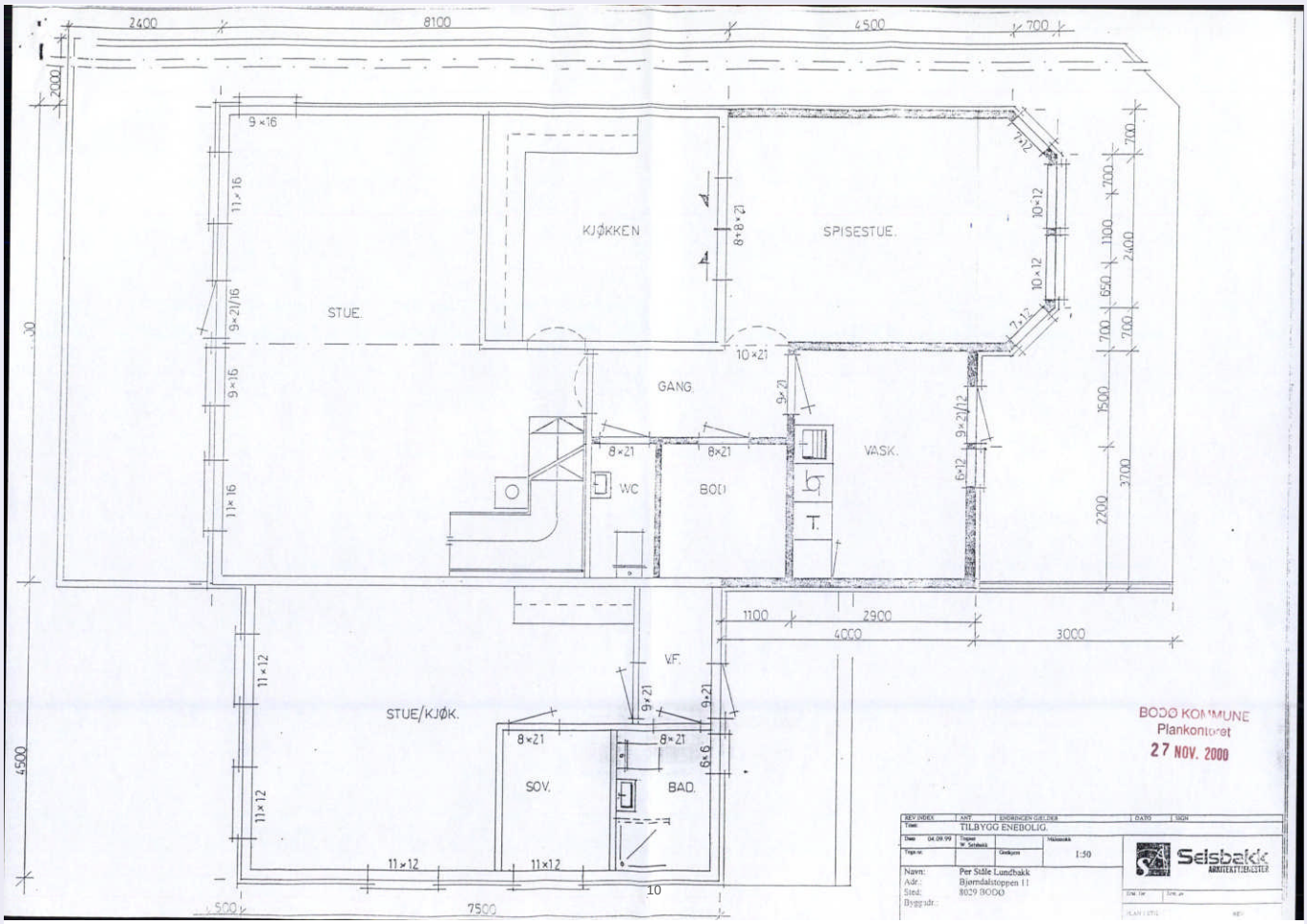

FASADE MOT SYD
UTVIDELSE
-MOT VEST
-MOT ØST
-MOT NORD
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 JAN. 1995
GODKJENT


-MOT VEST
-MOT NORD
45°
240
240
240
STUE
V.F.
GARASJE
BOD
SNITT
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
17 JAN. 1995
GODKJENT

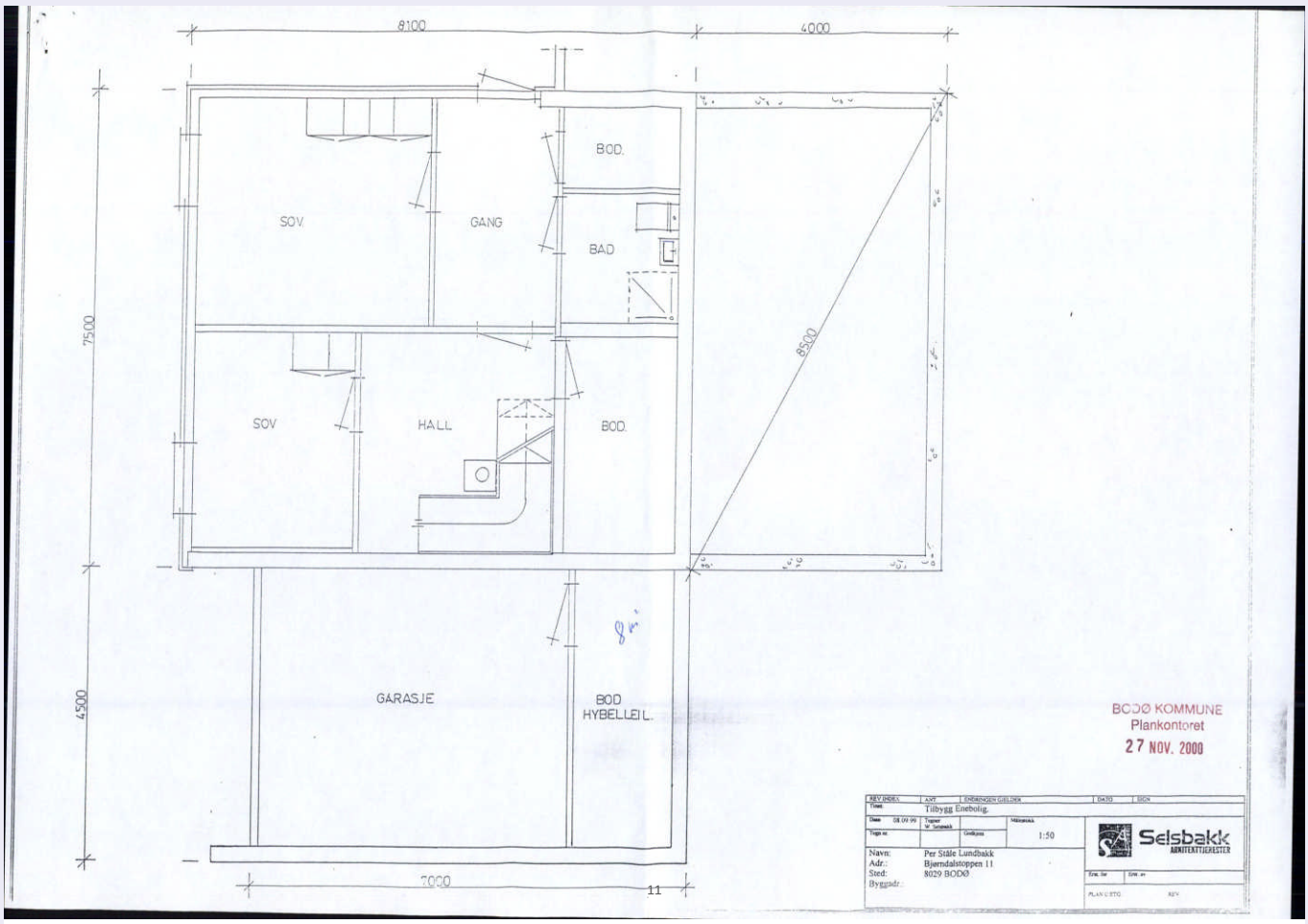
Vedlegg


BAD
SOV.
LOFTSTUE.
GANG
SOV
BOD
SOV.
9×21/12
9×12
9×21
8×20
1100
11×12 SK.
11×12
11×12 SKRÅ
900
1850
2500
2000
1300
1500
900
8 0 F E N
43/871 Byggesak Teg
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 NOV. 2000
TILBYGG ENEBOLIG.
1:50
Navn: Per Ståle Lundbakk
Adr.: Bjørndalstoppen 11
Sted: 8029 BODØ
Byggadr.:
Selsbakk
PLAN LOFT

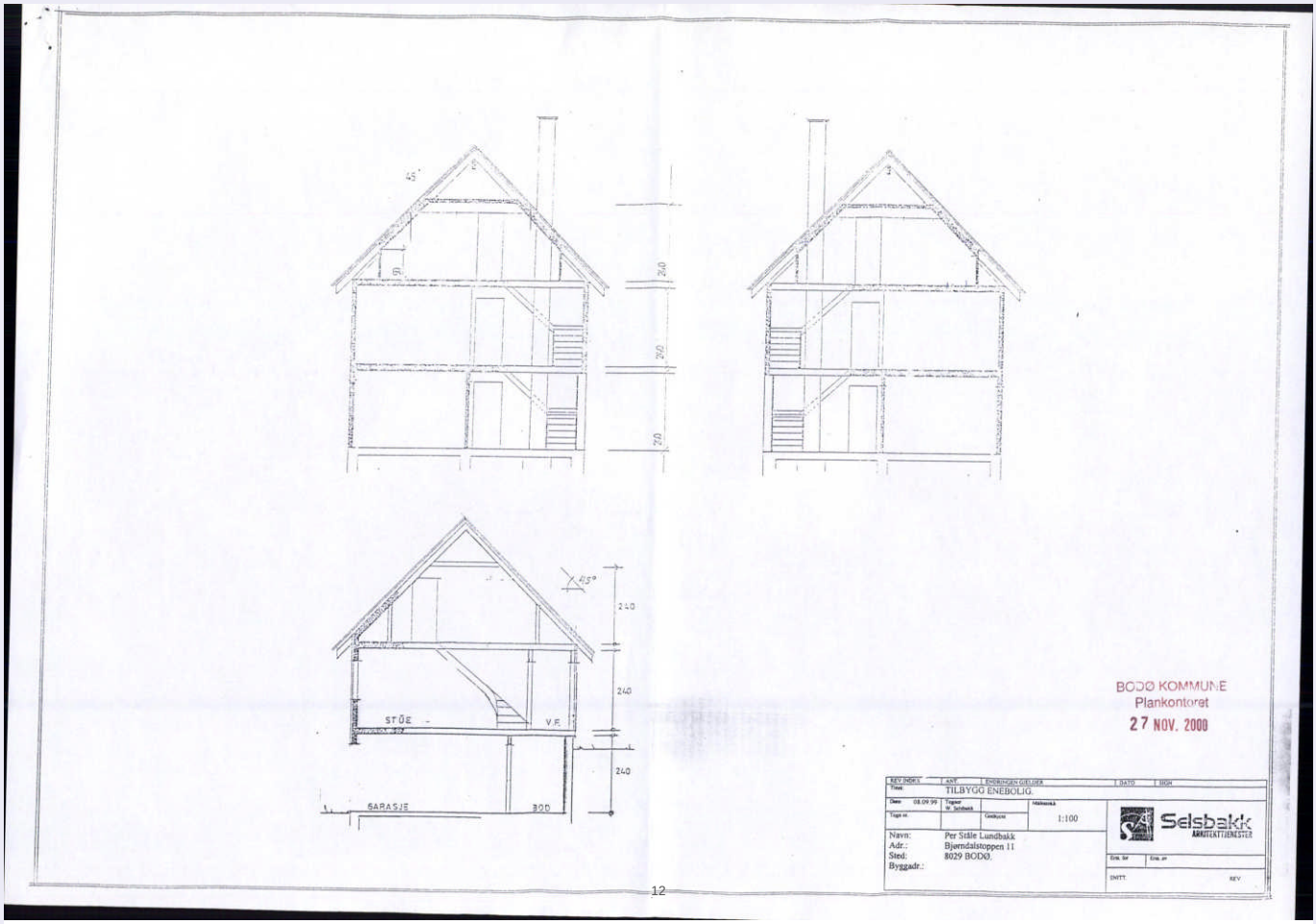
Vedlegg


KJØKKEN
SPISESTUE
STUE
GANG
WC
BOD
VASK
T.
V.F.
STUE/KJØK.
SOV.
BAD.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 NOV. 2000
TILBYGG ENEBOLIG
1:50
Navn: Per Stile Lundbakk
Adr.: Bjerndalstoppen 11
Sted: 8029 BODØ
Selsbakk
ARKITEKTTJENESTER

Vedlegg

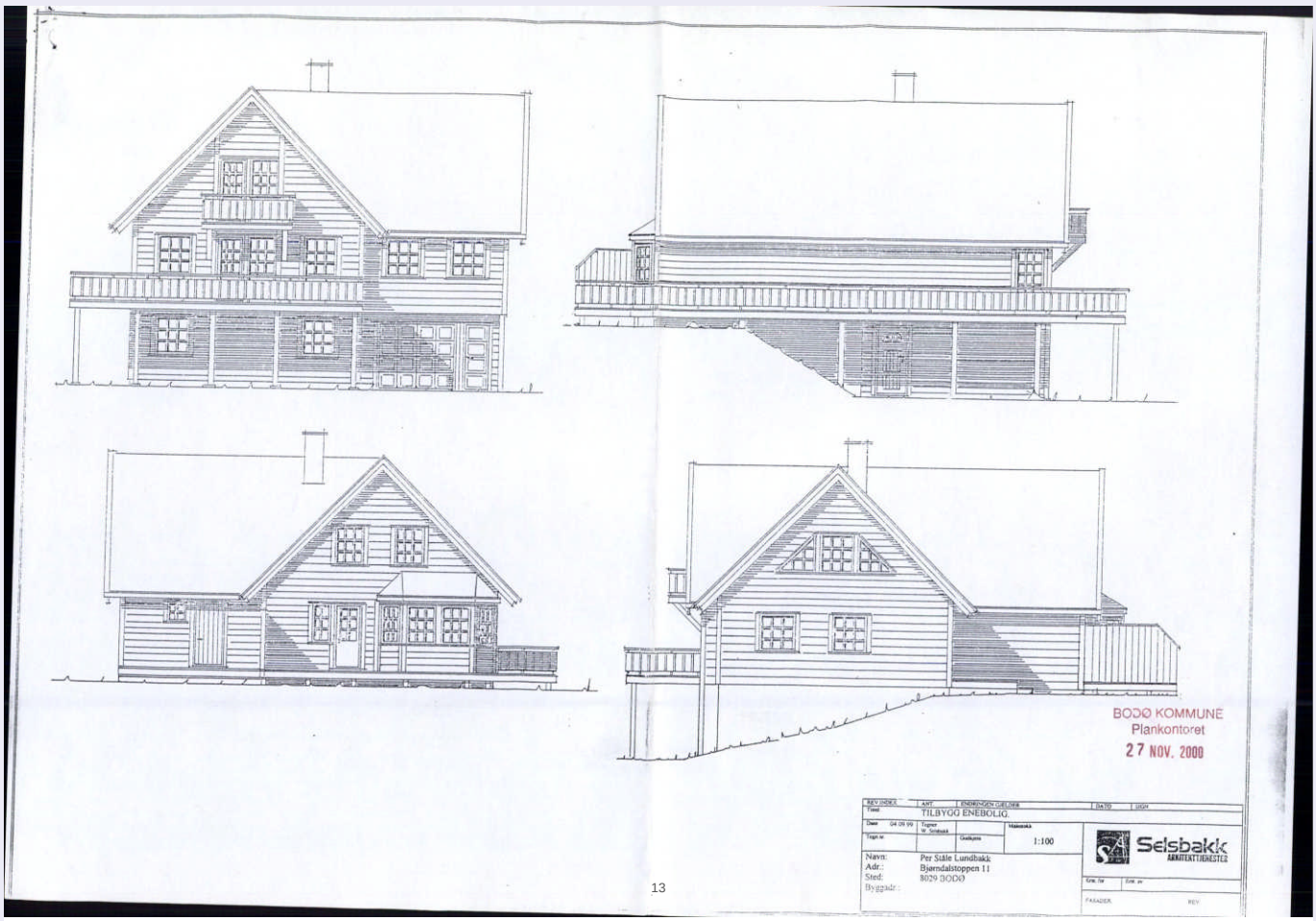

8100
4000
7500
4500
7000
8500
SOV.
GANG
BAD.
BOD.
SOV.
HALL
BOD.
GARASJE
BOD
HYBELLEIL.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 NOV. 2000
Tilbygg Enebolig.
1:50
Selsbakk
ARKITEKTTJENESTER
Navn: Per Ståle Lundbakk
Adr.: Bjørndalstoppen 11
Sted: 8029 BODØ

Vedlegg


45°
240
240
240
45°
240
240
240
STUE
V.R.
GARASJE
BOD
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 NOV. 2000
TILBYGG ENEBOLIG
1:100
Selsbakk
ARKITEKTTJENESTER
Navn: Per Ståle Lundbakk
Adr.: Bjørndalstoppen 11
Sted: 8029 BODØ
Byggadr.:

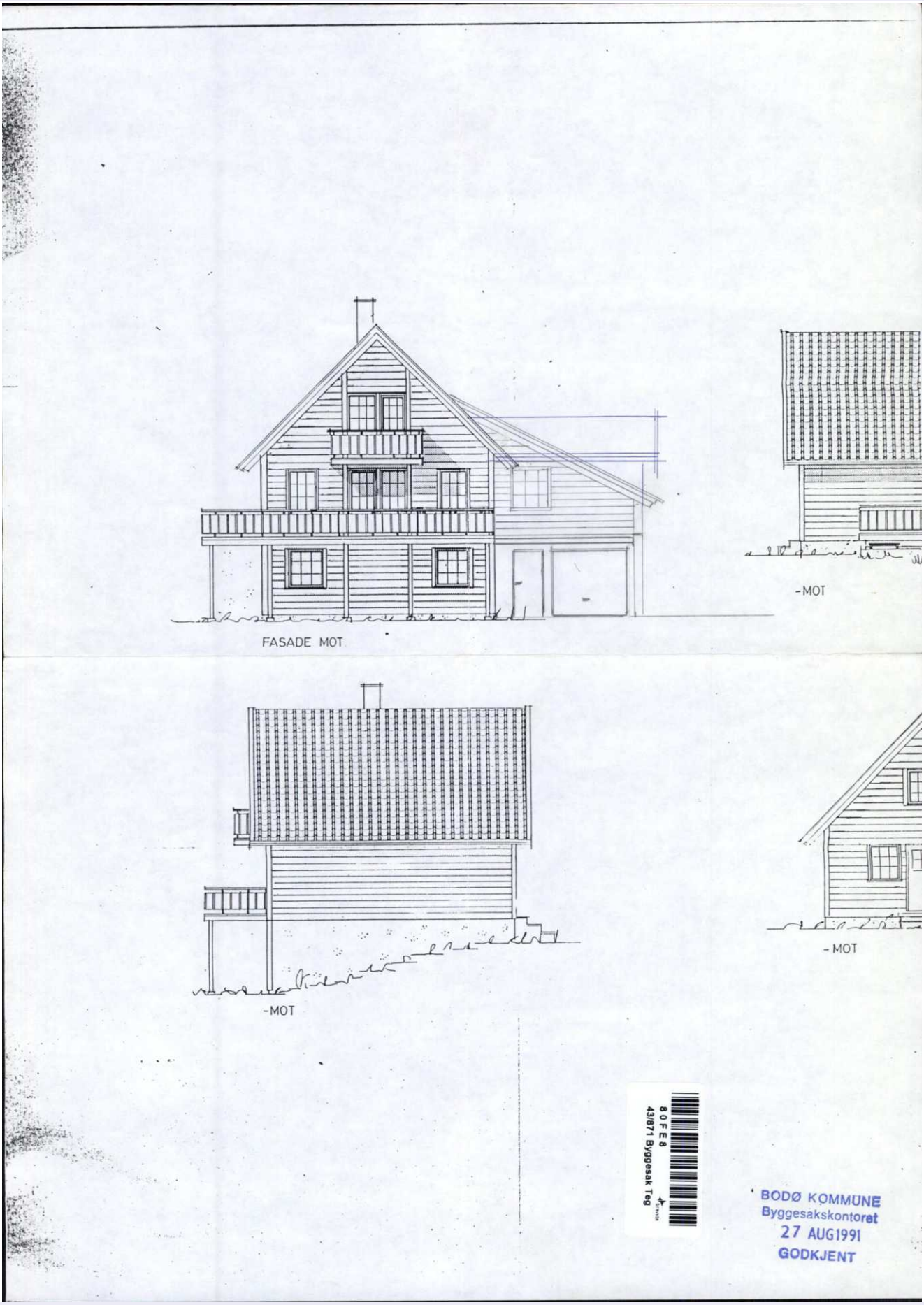
12

Vedlegg

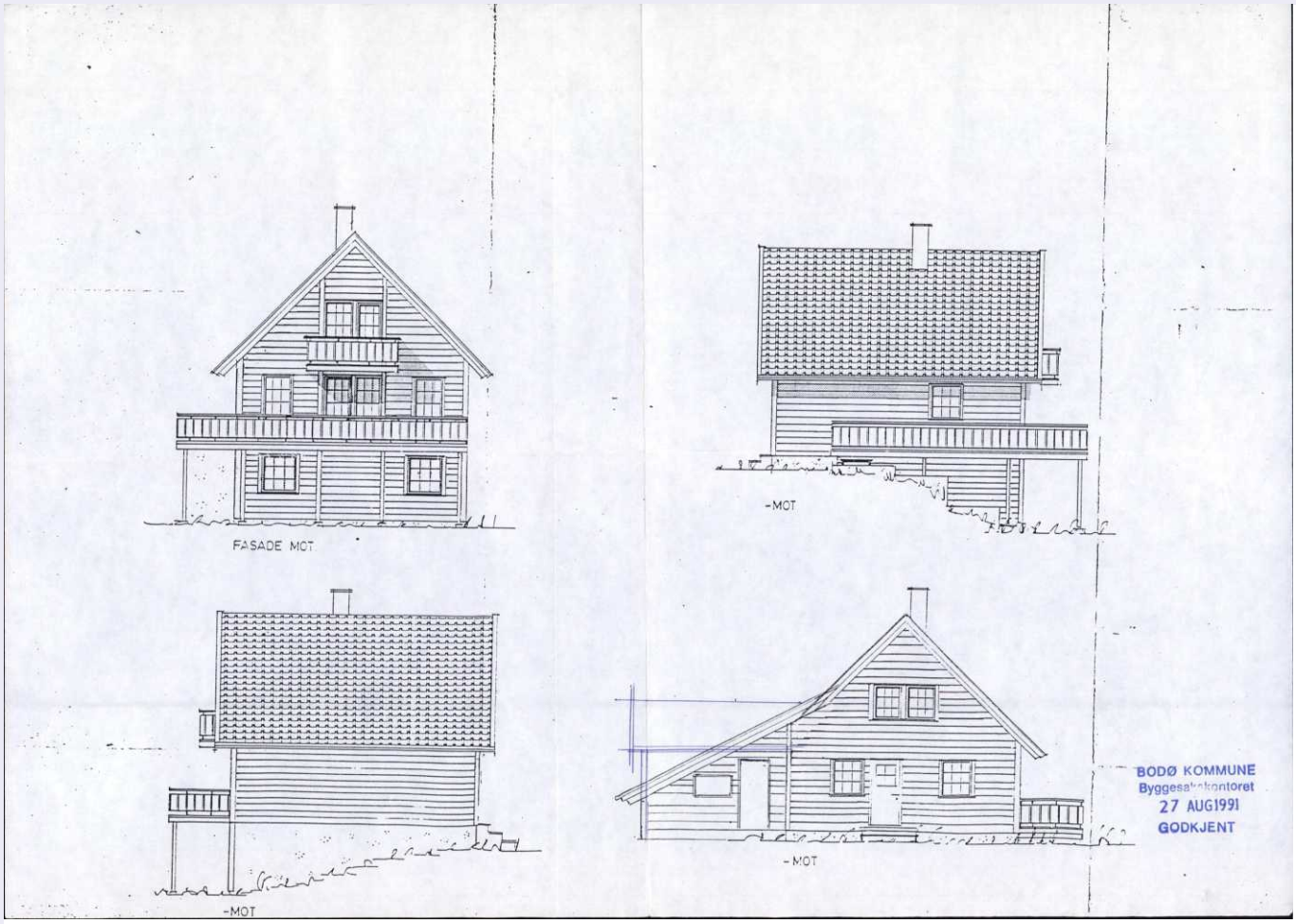

BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 NOV. 2000
TILBYGG ENEBOLIG.
1:100
Navn: Per Ståle Lundbakk
Adr.: Bjørndalstoppen 11
Sted: 8029 BODØ
Selsbakk
ARKITEKTTJENESTER
FASADER

13

Vedlegg


FASADE MOT
-MOT
-MOT
-MOT
80FE8
43/871 Byggesak Teg
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
27 AUG1991
GODKJENT

Vedlegg


FASADE MOT
-MOT
-MOT
-MOT
BODØ KOMMUNE
Byggesaksk ontoret
27 AUG1991
GODKJENT

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. d:bs00196.690

Ark nr. 503.1/RH/ms

Bodø kommune Tekn. avd.
J.nr. : 0. 0
Reg.dato: 04/02/90
Ark.kode: L42
Reg.nr: 690.BS000963
Kont/Seksj/Beh: GBSK RH

A

/871

80FE4
43/871 Byggesak Fer

43/871

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Per Ståle Lundbakk

utførte byggearbeide på Bjørndalstoppen 11

nemlig bolig

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 28. september 1988

under sak nr. 11.1-2/88 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 11. januar 1990 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 12. januar 1990.

Tor[illegible]dtrup
Bygningssjef

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Forretningstrykk A.s - Bodø

Utskriftsdato: 10.06.2026

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	871	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 029 000,00 kr
Skatt	5 681,00 kr
Bunnfradrag	1 400 000,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	22.09.2016
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

43/871

BODØ KOMMUNE
Plankontoret, Byggesaksseksjonen

80FEo
43/871 Byggesak Fer

Per Ståle Lundbakk

Bjørndalstoppen 11
8028 Bodø

Dato: 15.05.02
Saksbehandler: Hanne L Aasmoe
Telefon direkte: 75 55 53 63
Deres ref.:
Løpenr.: 18788/02
Saksnr./vår ref.: 02/6445
Arkivkode: 43/871/L45

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Byggeplass: Bjørndalstoppen 11 Eiendom: 43/871/L45
Ansvarlig samordner: Barnekompaniet AS
Ansvarlig søker: Barnekompaniet AS

Ferdigattest gis etter anmodning datert 22.01.01 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Stein Røsten
fung.bygningssjef

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Kopi til:
Barnekompaniet AS Kongsdatterveien 20 8028 Bodø

Plankontoret, Byggesaksseksjonen
Postadresse:
Postboks 543, 8001 Bodø,
Besøksadresse:
Herredshuset, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 53 40
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
hanne.l.aasmoe@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 0080

BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

80FEH
43/871 Byggesak Fer

J.nr...:95/50
Ark nr.: /L45/
Reg.nr.:BS022100.695/JP

FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 15.09.95 er byggearbeidet på
TILBYGG BOLIG
G.nr.43 B.nr.871, byggeadresse BJØRNDALSTOPPEN 11,
Per Ståle Lundbakk, funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av 16.01.95.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 15.09.95

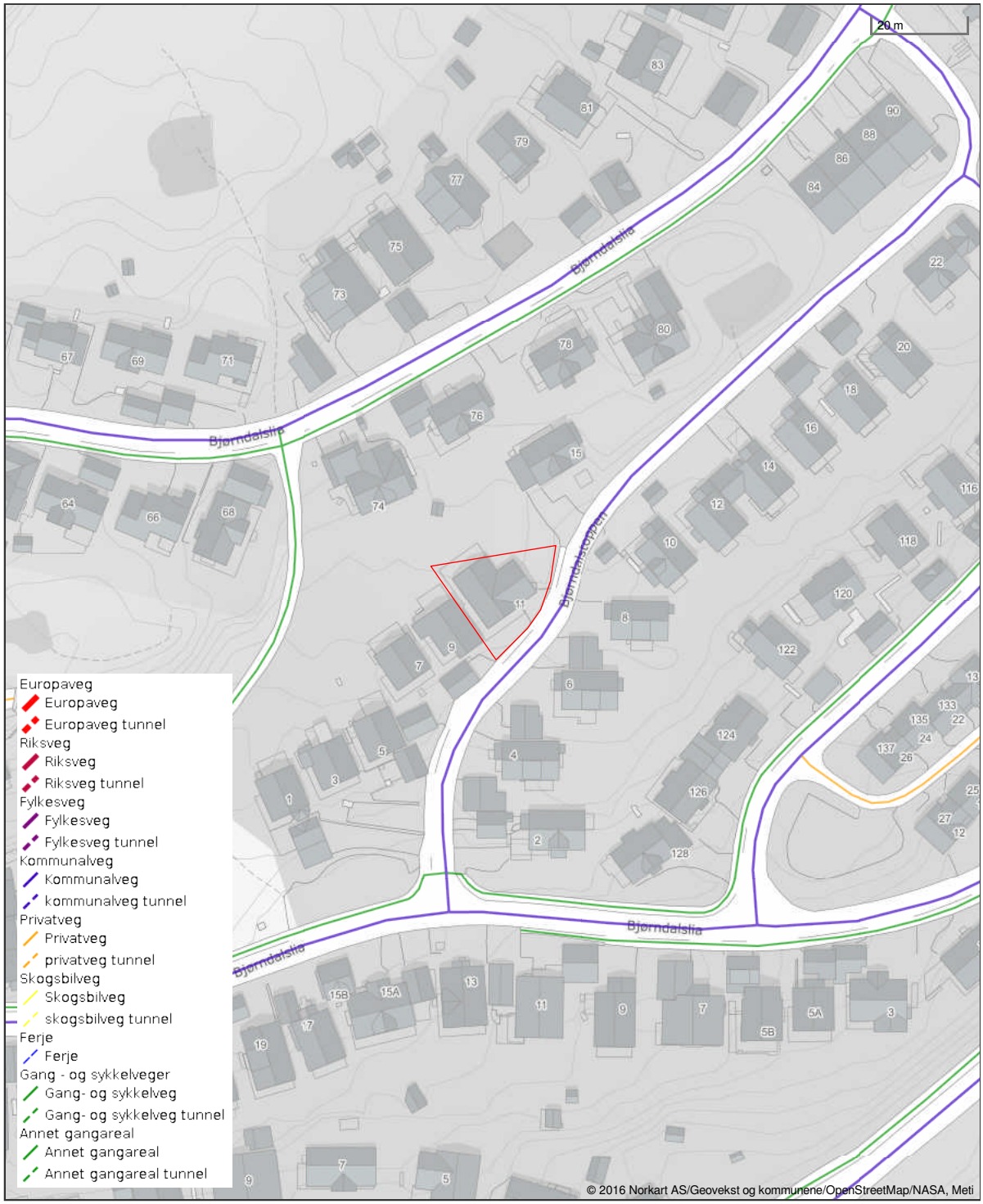
BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Tore Sverdrup
seksj.leder byggesak

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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 43/871//



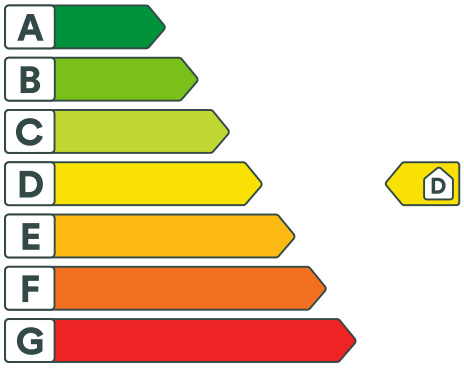
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

enova

Energiattest



Adresse **Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313164**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **225096**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **871**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **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 **1990**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **248,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **248,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **191,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 501 kWh**



Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ

Detaljering

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



Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

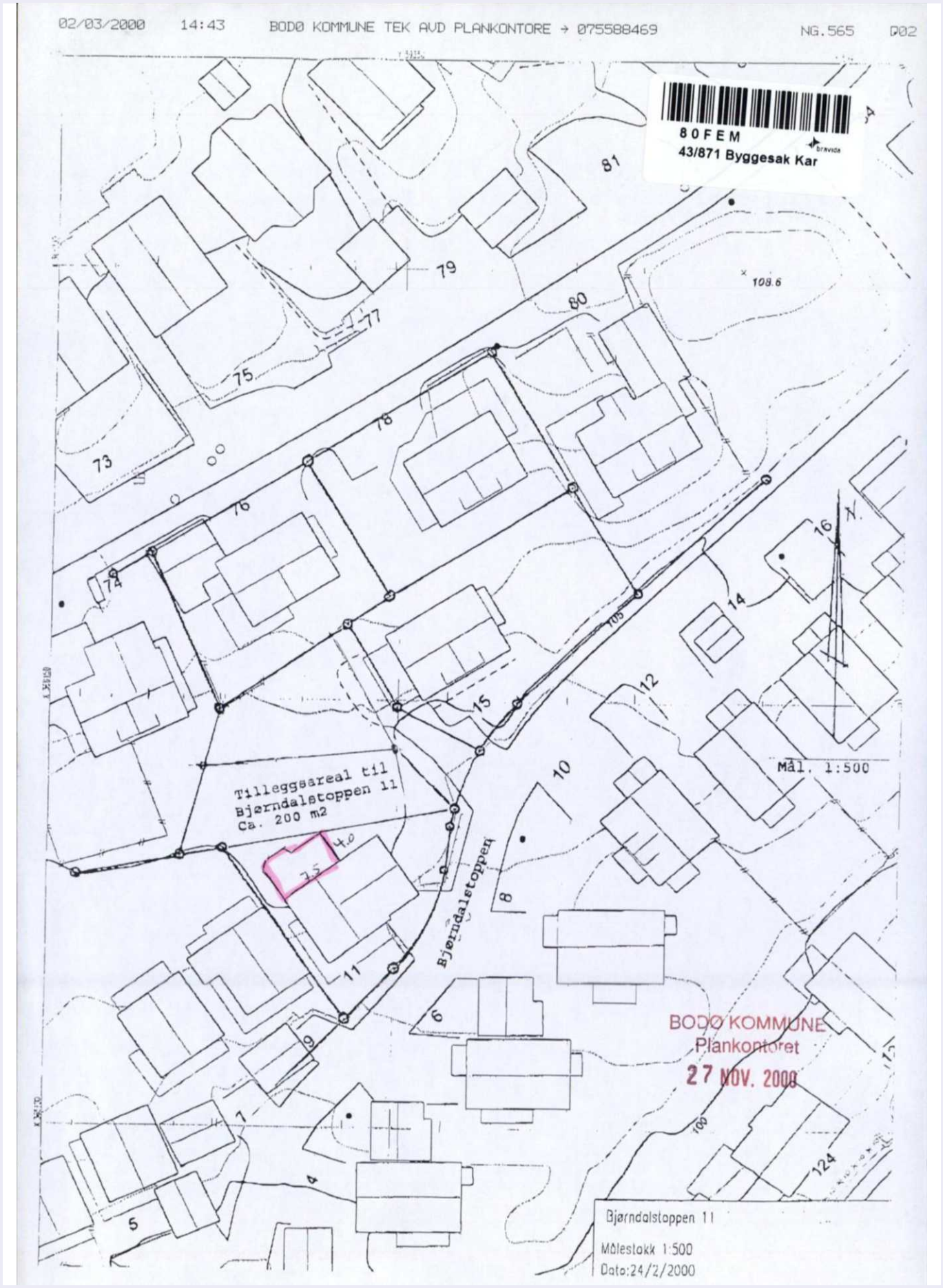
Spørsmål om energiattesten

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.

https://www.enova.no

Vedlegg


02/03/2000 14:43 BODØ KOMMUNE TEK AVD PLANKONTORE → 075588469 NG.565 D02
80FEM
43/871 Byggesak Kar
Tilleggsareal til
Bjørndalstoppen 11
Ca. 200 m2
Bjørndalstoppen
Mål. 1:500
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 NOV. 2000
Bjørndalstoppen 11
Målestokk 1:500
Dato:24/2/2000

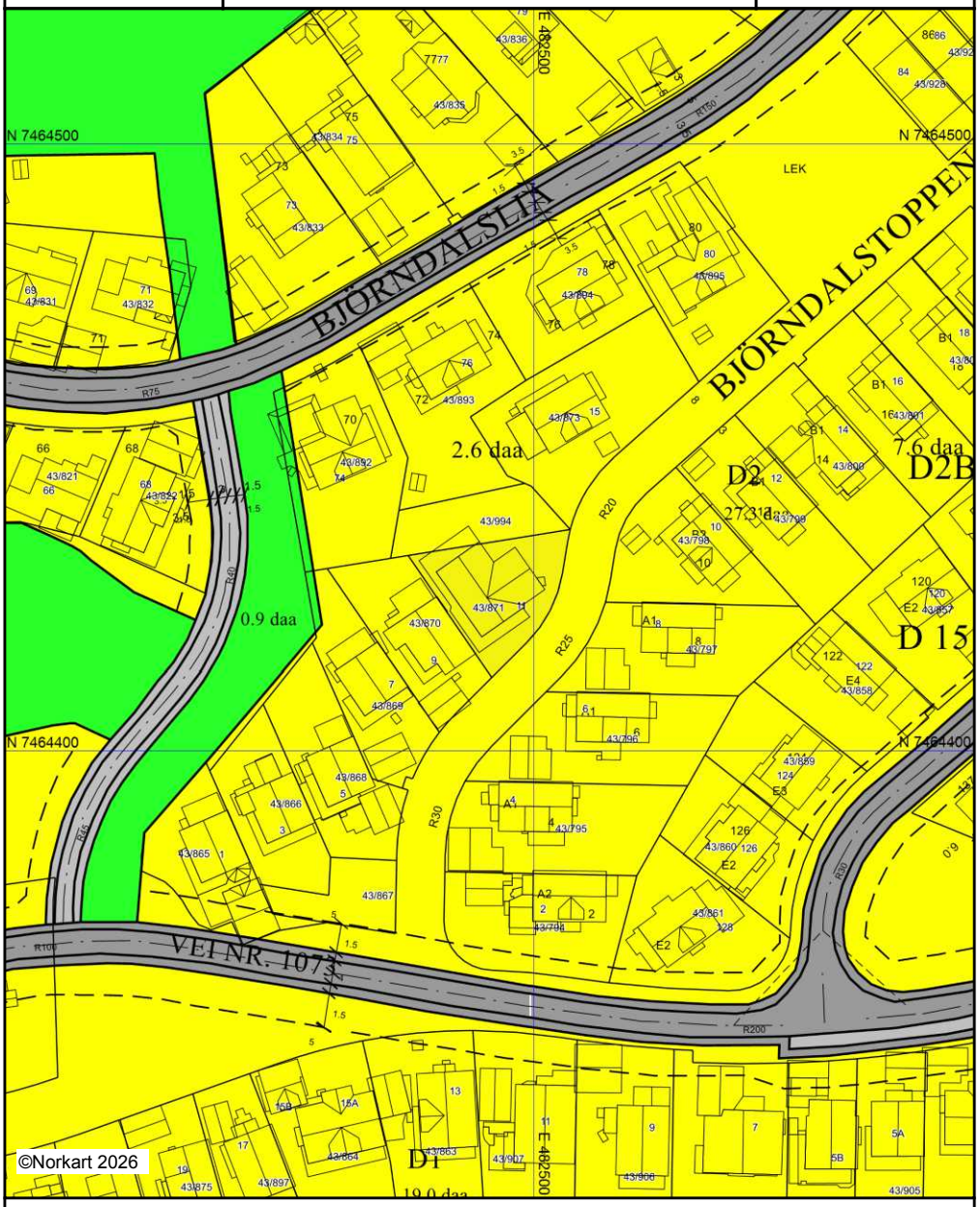
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/871
Adresse: Bjørndalstoppen 11
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 10.06.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	871	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 643,20 kr
Eiendomsskatt	10 281,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	10 275,26 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 10.06.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	871	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6493266481	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	225096	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6493266481.

BruksenhetId	6493266480	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	225096	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6493266480.

BruksenhetId	115930479	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	225096	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 115930479.

BruksenhetId	115930478	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	225096	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**

5	2	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Antikkovner	Antikkovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
04.02.2020	Tilsyn	04.02.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Adkomst til fyringsanlegg - enhet

Informasjon for bruksenhetId 115930478

BruksenhetId	115930526	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	225096	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 115930526.

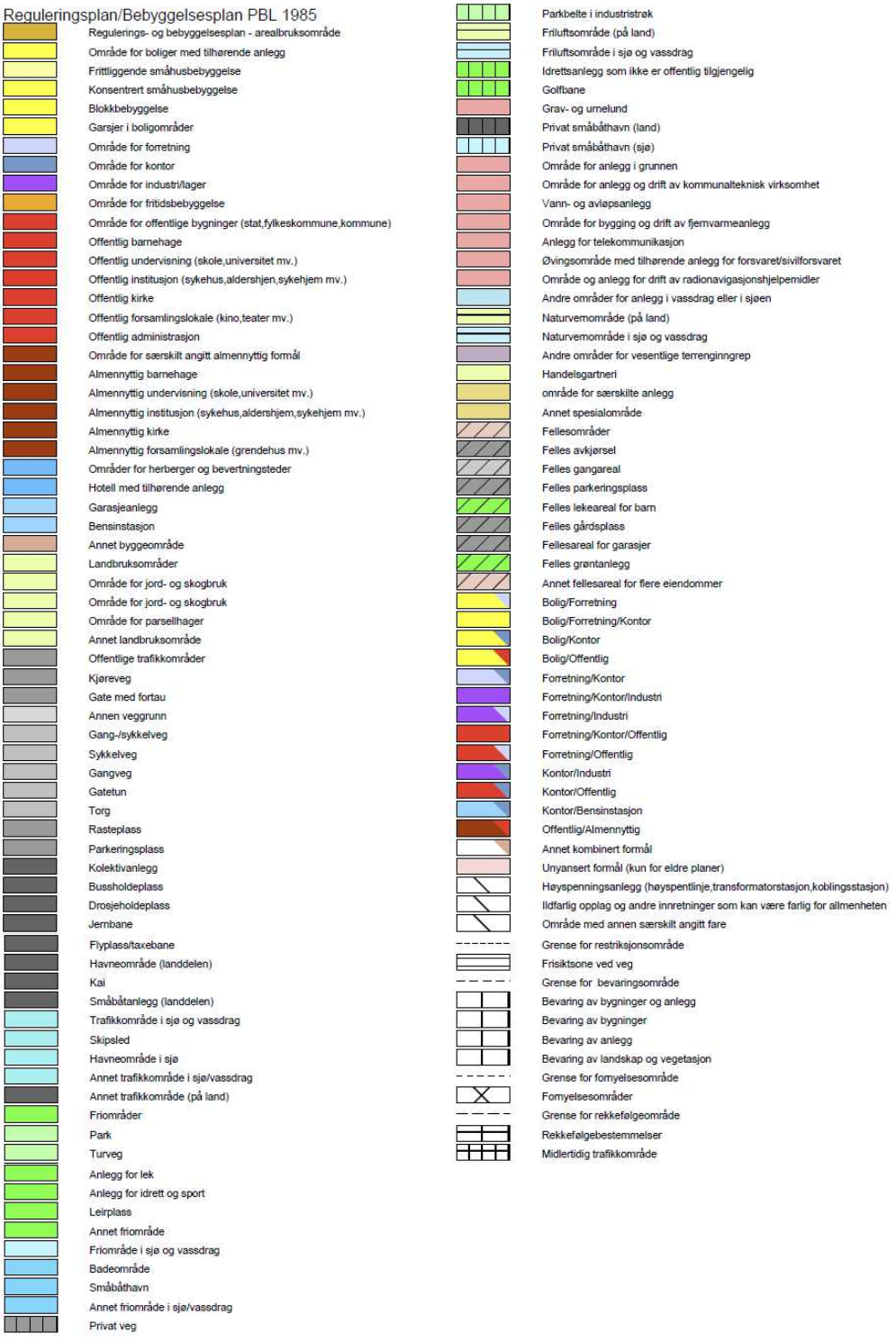
BruksenhetId	115930525	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	225096	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 115930525.

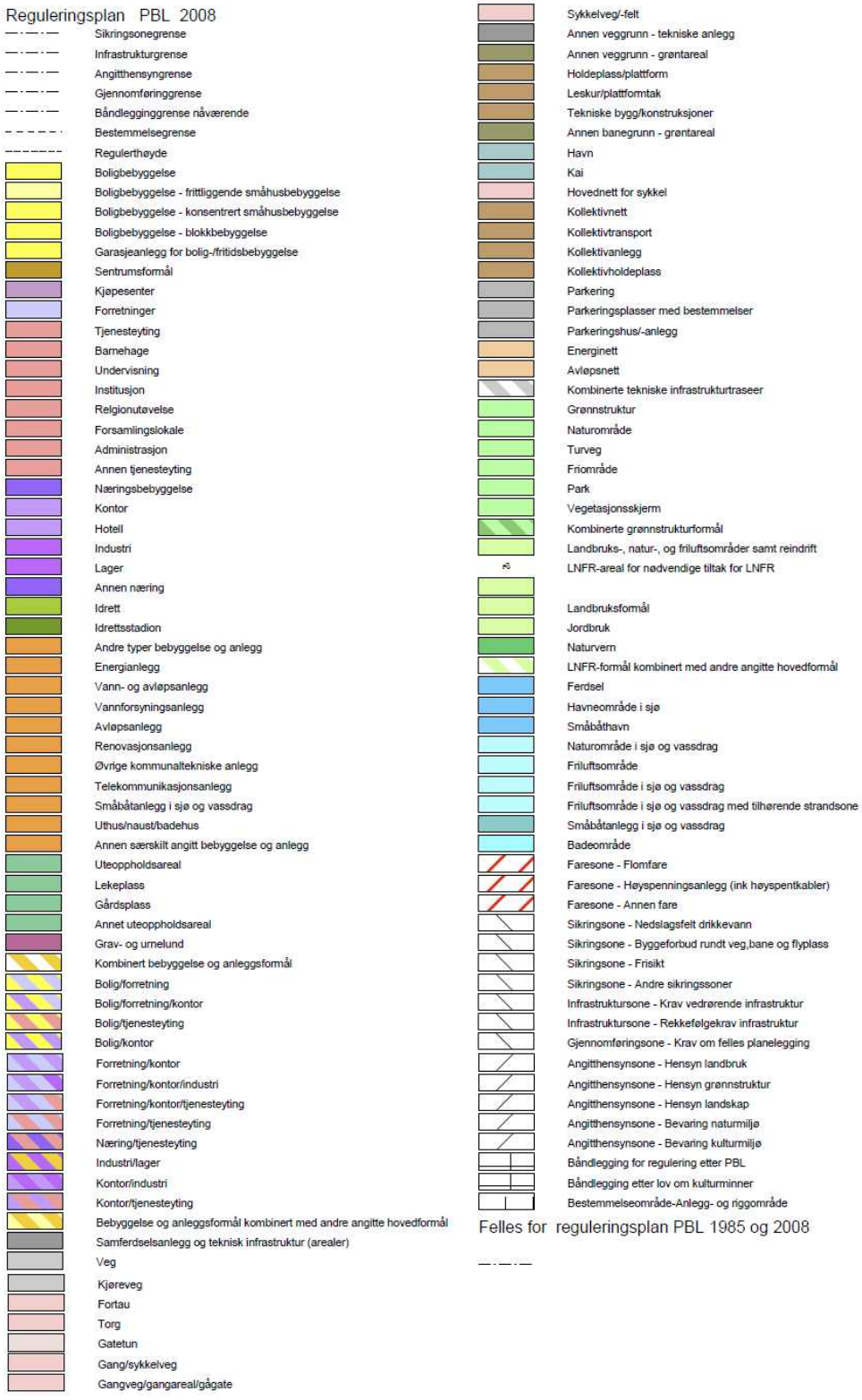
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

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

Dato: 10.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr:	**43**	Bnr:	**871**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

Bodø kommune

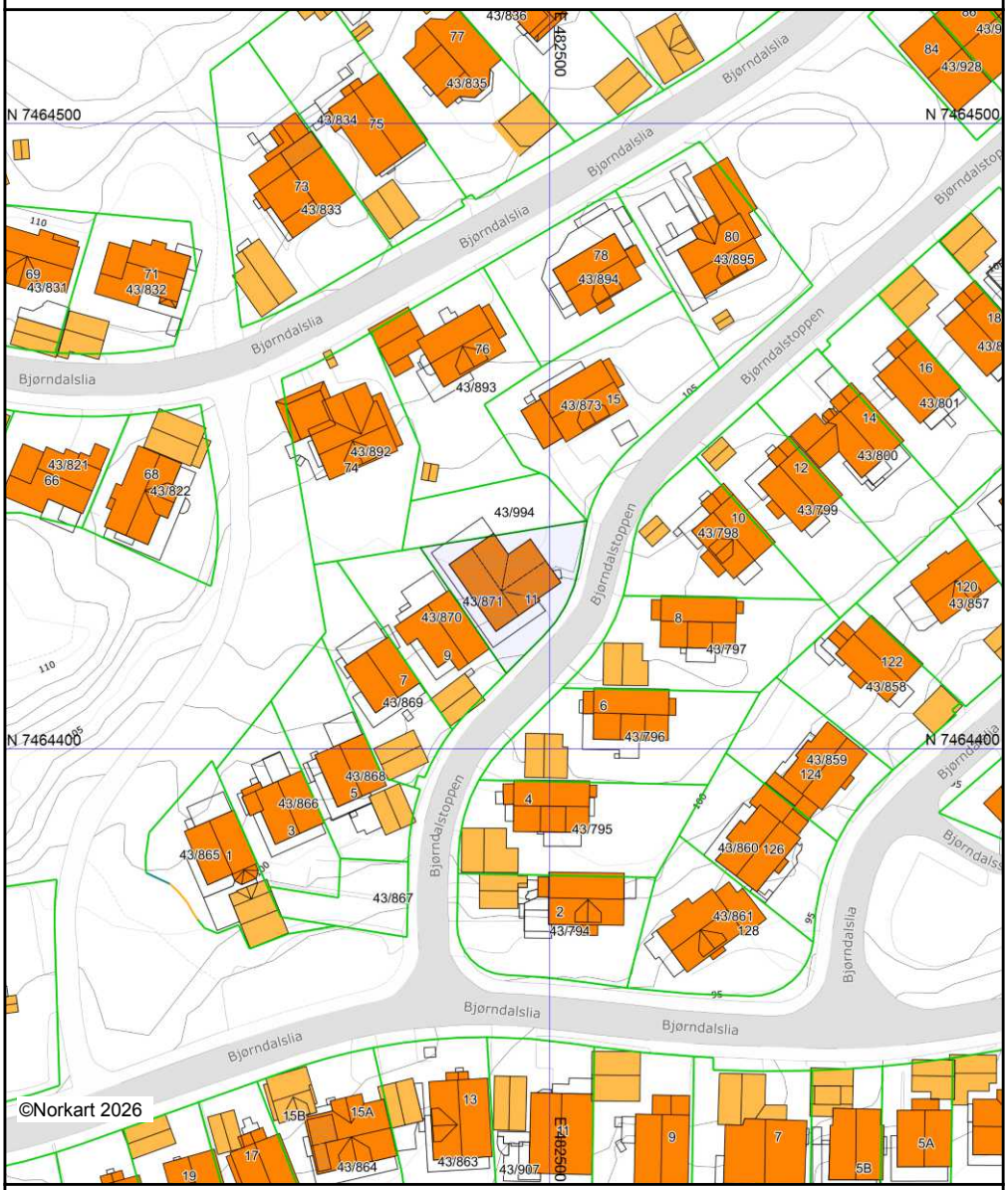
Grunnkart

Eiendom: 43/871
Adresse: Bjørndalstoppen 11
Dato: 10.06.2026
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.

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

Dato: 10.06.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.43.871.0.0
Adresse: Bjørndalstoppen 11
Eierkontakt: Husbyn Eiendom As

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 8 325,96 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 10.06.2026

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Vedlegg

Utskriftsdato: 10.06.2026

Bodø kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	871	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 708 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2416_A (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2416_A)
Navn	Bjørndalslia Nordre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3069/2416_A_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 354 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** D2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2416_108 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2416_108)
Navn	Bjørndalslia D2B
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.1988
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Utskriftsdato: 10.06.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	871	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørndalstoppen 11, 8029 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

2416_A_BEST1

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

BJØRNDALSLIA NORD

Dato for siste revisjon av planen 1. febr. 1983

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

§ 1

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

Byggeområder for boliger

Trafikkområder

Områder for offentlige formål

Friområder

§ 2

Areal bruk : Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 Reguleringsformål

2.1 Byggeområde - boliger:

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

2.2 Byggeområde offentlige formål:

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

2.3 Trafikkområdene:

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

2.4 Friområdene og friluftsområdene:

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

2416_A_BEST2

§ 3

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

3.1 Tomtedeling/bebyggelsesplan:

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

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

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

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

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

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

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

2416_A_BEST3

§ 4

Fellesbestemmelser

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

b. Gjerdets utforming og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

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

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

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

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Davis Johansen
Kst.

Hans Venvik

Bodø kommune

Ledningskart

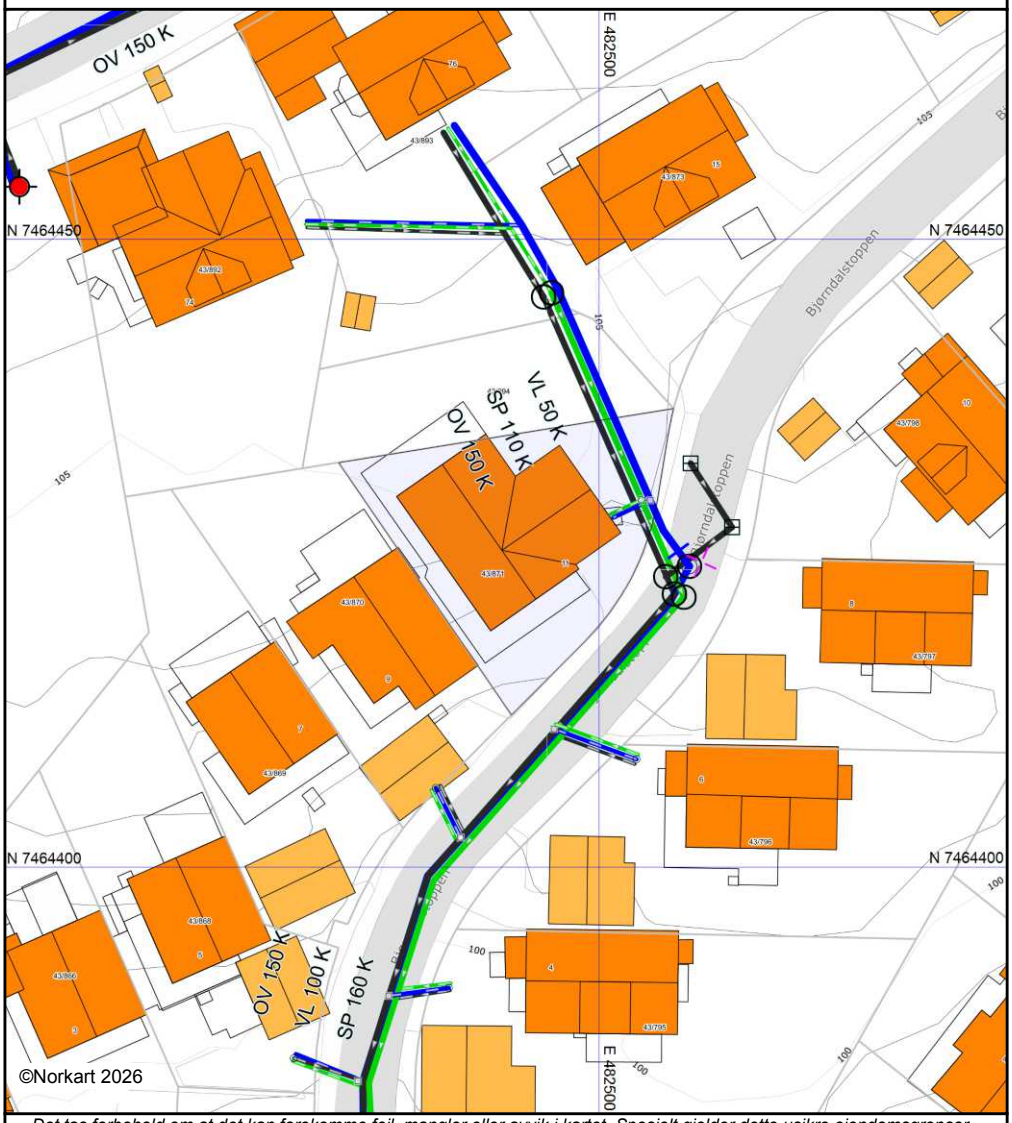
Eiendom: 43/871
Adresse: Bjørndalstoppen 11
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:500

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Grunneiendom 1804-43/871

Norkart
Utskriftsdato: 10.06.2026 08:34

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	BJØRNDALSTOPPEN 11	Beregnet areal	354.2
Etablert dato	09.09.1988	Historisk oppgitt areal	354
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.09.1988			43/200 (-354), 43/871 (354)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7464426.36	482493.53	0	Ja	354.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CARDIGAN EIENDOM AS S914112788	Hjemmelshaver (H) 1/1	Krøkkebærveien 2B 8026 BODØ	

Adresse

Vegadresse: Bjørndalstoppen 11 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	225096		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	11.01.1990
2	225096	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.09.1995
3	225096	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	22.01.2001
4	225096	3	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	22.07.2025

1: Bygning 225096: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 11.01.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	284
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	284
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	351
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	351
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	179
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.09.1988	27.09.1988	
Igangsettingstillatelse	14.05.1989	14.05.1989	
Tatt i bruk	11.01.1990	11.01.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørndalstoppen 11	H0102	43/871	48	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Bjørndalstoppen 11	H0101	43/871	185	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	80	0	80	127	0	127
H01	2	120	0	120	131	0	131
U01	0	84	0	84	93	0	93

2: Bygningsendring 225096-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.09.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	77
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	77
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	16.01.1995	24.10.1995	
Igangsettingstillatelse	16.01.1995	24.10.1995	
Tatt i bruk	15.09.1995	24.10.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Bjørndalstoppen 11	-	43/871	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	19	0	19	0	0	0
H01	0	29	0	29	0	0	0
U01	0	29	0	29	0	0	0

3: Bygningsendring 225096-2: Tilbygg, Tatt i bruk 22.01.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	54
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	54
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.11.2000	14.12.2000	
Igangsettingstillatelse	27.11.2000	12.06.2002	
Tatt i bruk	22.01.2001	12.06.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Bjørndalstoppen 11	-	43/871	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	0	32	0	32	0	0	0

4: Bygningsendring 225096-3: Ombygging, Igangsettingstillatelse 22.07.2025

Bygningsdata

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

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.07.2025	22.07.2025	2025/2143-5
Igangsettingstillatelse	22.07.2025	22.07.2025	2025/2143-5

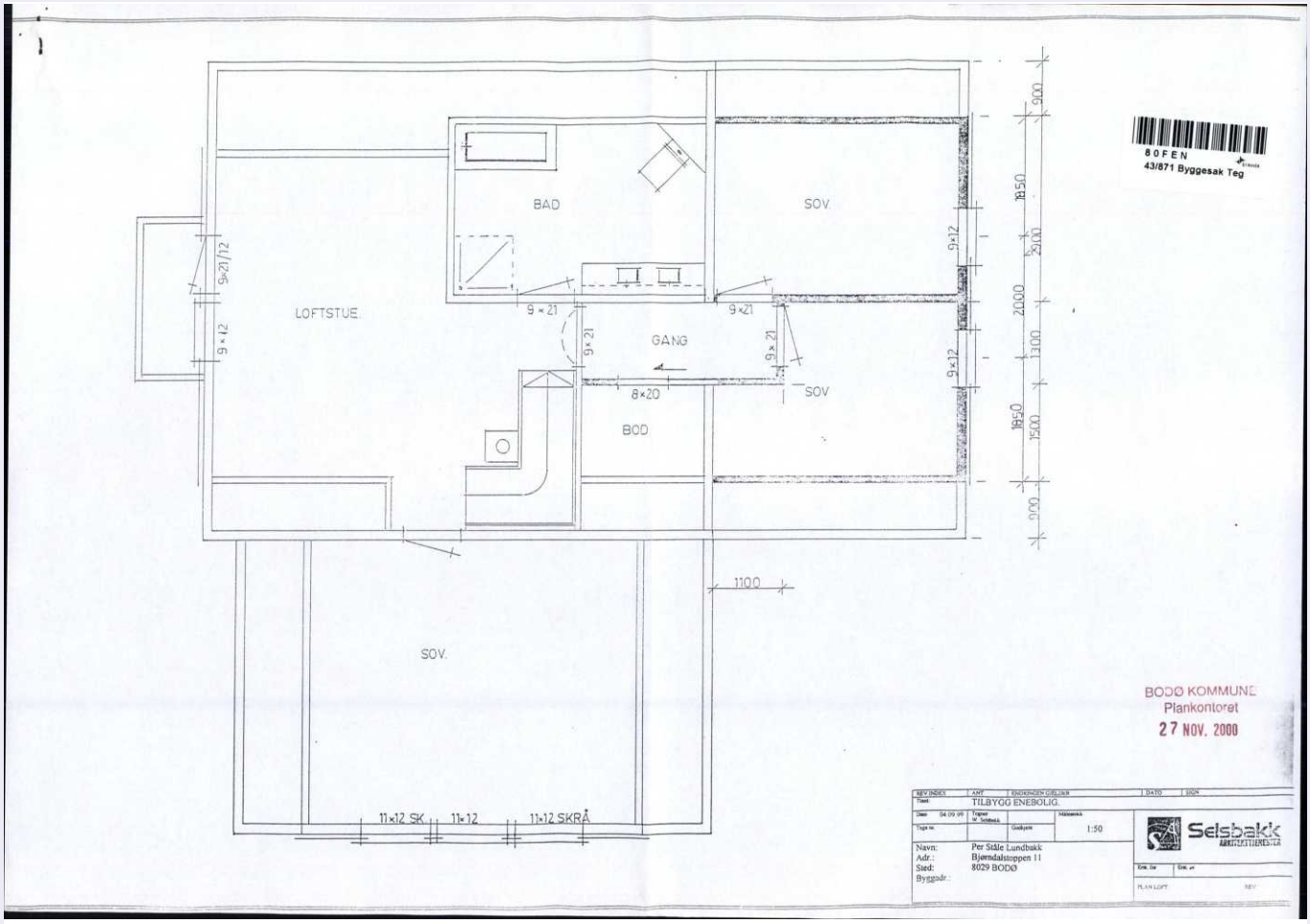
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørndalstoppen 11	H0102	43/871	-48	-2	-1	-1	
Bolig	Bjørndalstoppen 11	H0101	43/871	0	6	1	2	

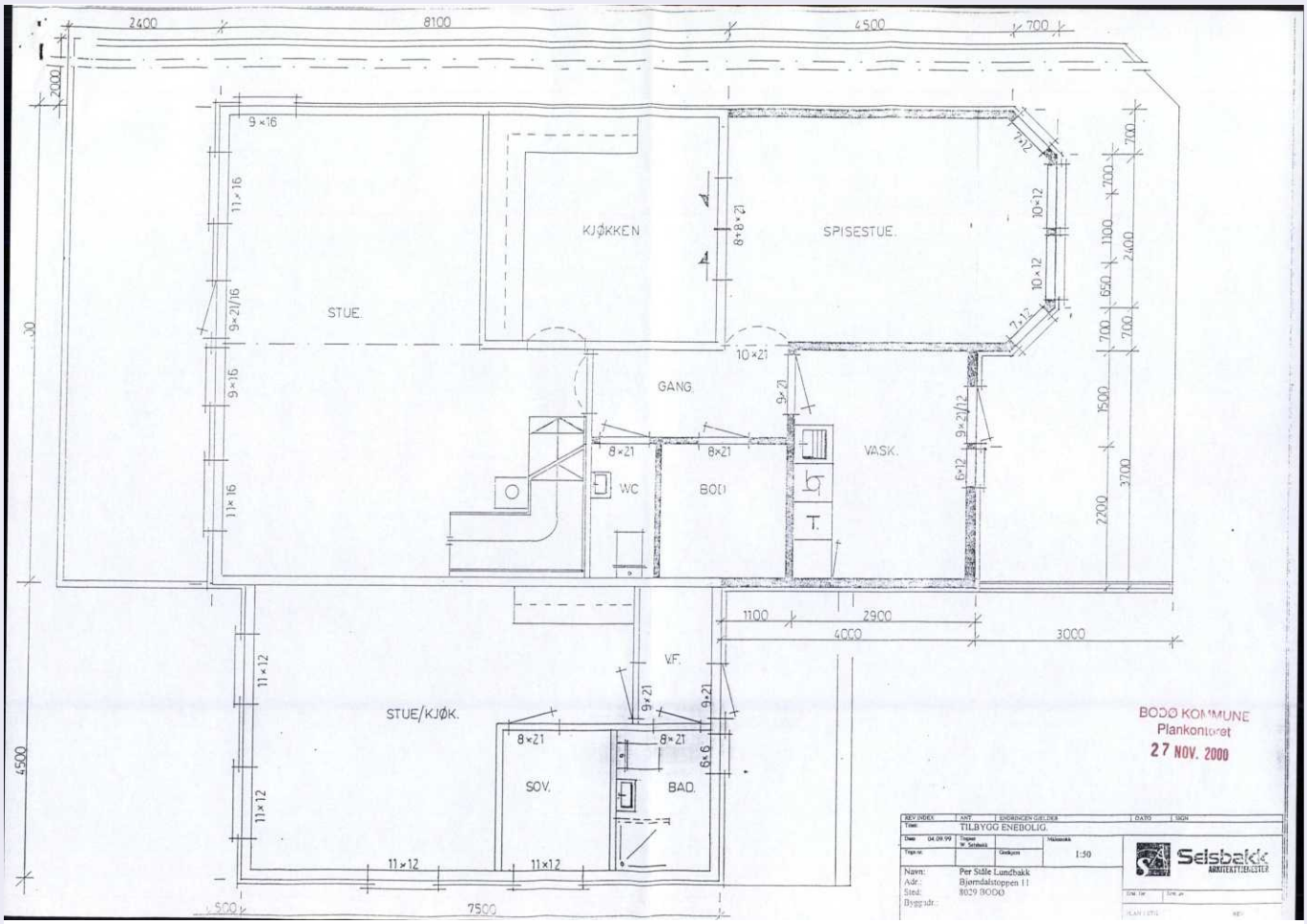
Etasjer

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

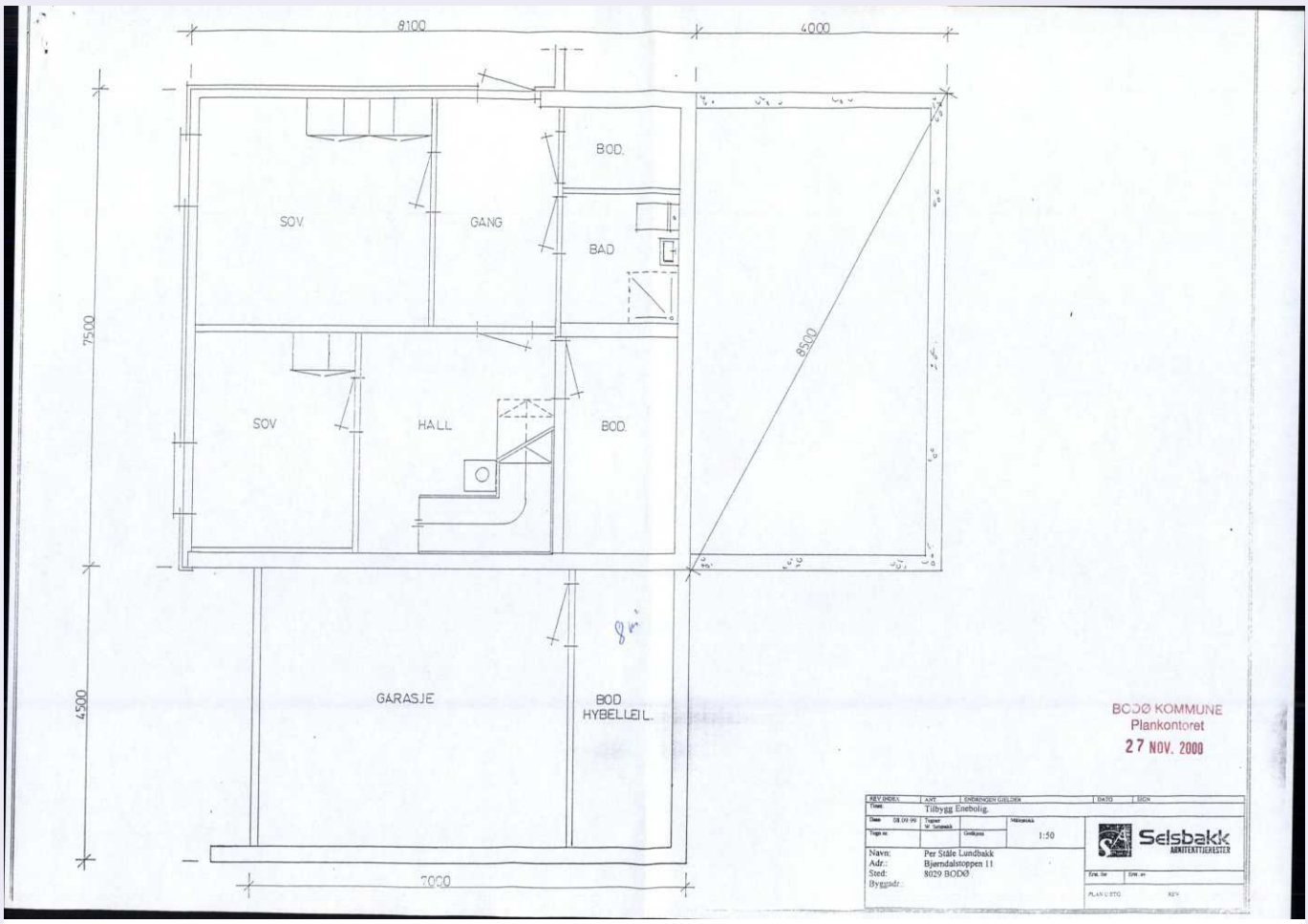
Vedlegg


BAD
SOV.
LOFTSTUE
GANG
BOD
SOV
SOV.
9×21/12
9×12
9×21
8×20
11×12 SK
11×12
11×12 SKRÅ
1100
900
1850
2500
2000
1300
1500
900
8 0 F E N
43/871 Byggesak Teg
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 NOV. 2000
TILBYGG ENEBOLIG.
1:50
Navn: Per Ståle Lundhakk
Adr.: Bjørndalstoppen 11
Sted: 8029 BODØ
Byggadr.:
Selsbakk
PLAN LOFT

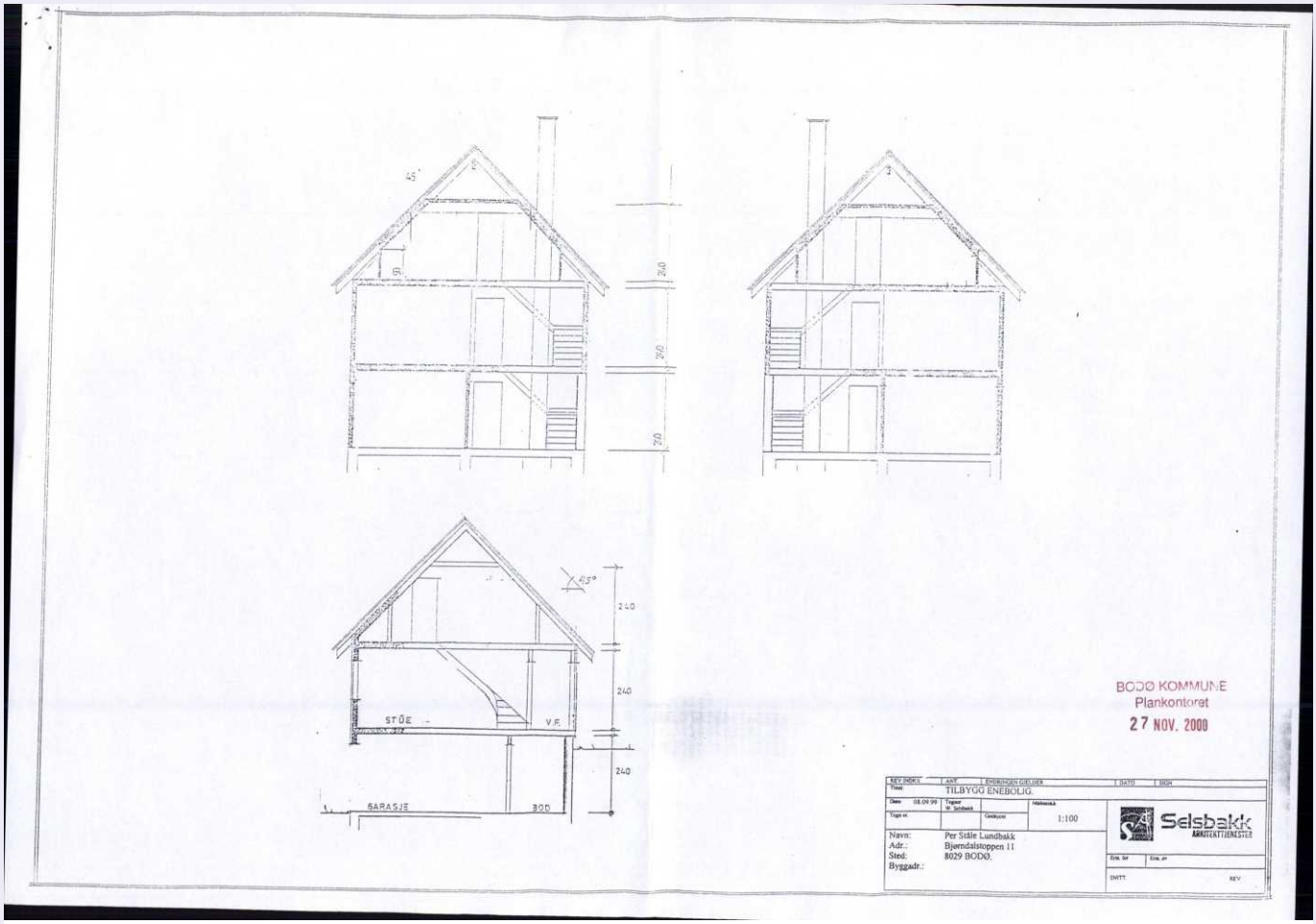
Vedlegg


2400
8100
4500
700
2000
9×16
11×16
9×21/16
9×16
11×16
KJØKKEN
SPISESTUE.
STUE.
8×21
10×21
GANG.
9×21
8×21
8×21
WC
BOD
VASK.
T.
10×12
7×12
9×21/12
6×12
700
700
1100
2400
650
700
700
1500
3700
2200
1100
2900
4000
3000
V.F.
STUE/KJØK.
9×21
9×21
8×21
8×21
6×6
SOV.
BAD.
11×12
11×12
11×12
11×12
11×12
4500
500
7500
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 NOV. 2000
TILBYGG ENEBOLIG
1:50
Navn: Per Stille Lundbakk
Adr.: Bjørndalstoppen 11
Sted: 8029 BODØ
Byggadr.:
Selsbakk
ARKITEKTTJENESTER

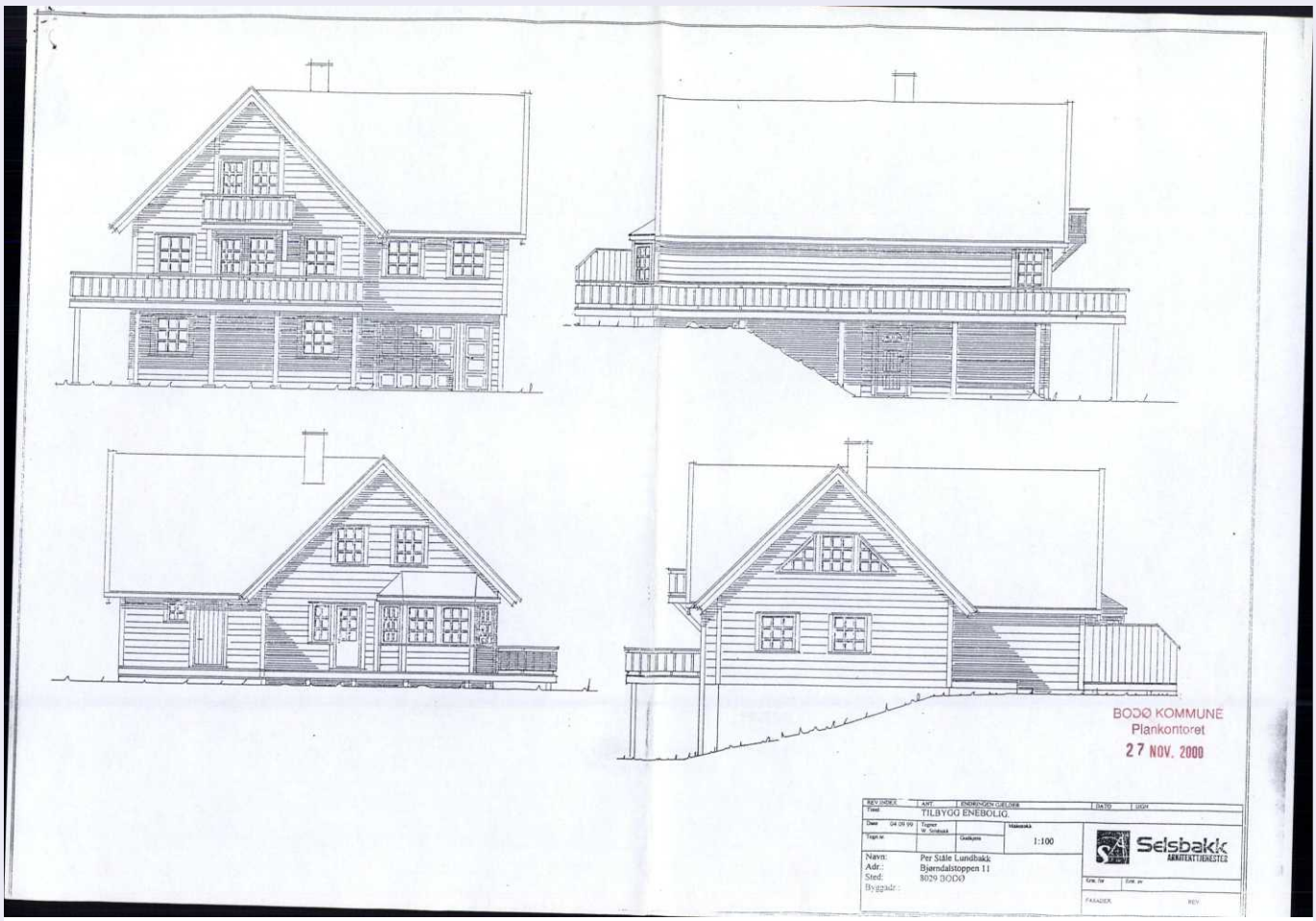
Vedlegg


8100
4000
7500
4500
7000
8500
SOV
GANG
BOD.
BAD
SOV
HALL
BOD.
GARASJE
BOD
HYBELLEIL.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 NOV. 2000
Tilbygg Enebolig.
1:50
Navn: Per Ståle Lundbakk
Adr.: Bjørndalstoppen 11
Sted: 8029 BODØ
Byggadr.:
Selsbakk
ARKITEKTTJENESTER

Vedlegg


45°
240
240
210
45°
240
240
STUE
V.R.
GARASJE
BOD
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 NOV. 2000
TILBYGG ENEBOLIG.
1:100
Navn: Per Ståle Lundbakk
Adr.: Bjørndalstoppen 11
Sted: 8029 BODØ
Byggadr.:
Selsbakk
ARKITEKTTJENESTER

Vedlegg


BODØ KOMMUNE
Plankontoret
27 NOV. 2000
TILBYGG ENEBOLIG.
1:100
Selsbakk
ARKITEKTTJENESTER
Navn: Per Ståle Lundbakk
Adr.: Bjørndalstoppen 11
Sted: 8029 BODØ
Bygg.adr.:
FASADER

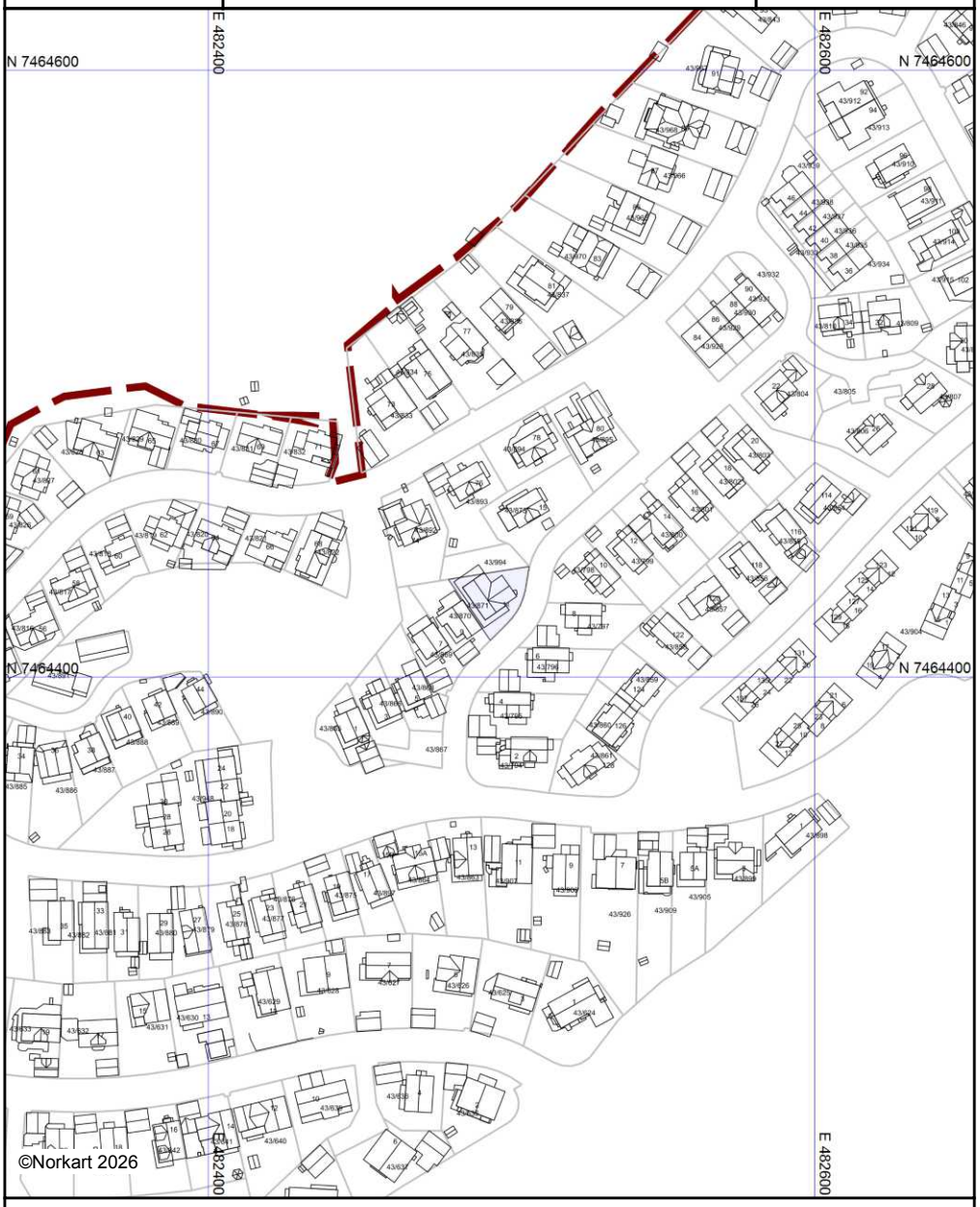
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/871
Adresse: Bjørndalstoppen 11
Dato: 10.06.2026
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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260250 / Bjørn Armand Vagle, tlf. 970 07 601
Bjørndalstoppen 11, 8029 Bodø
Gnr. 43, Bnr. 871, Bodø kommune.

Bud stort kr.:_____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 23260250
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.07.2026

Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

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

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no