NORDVIK

Isbjørnveien 22B

4 soverom | 178 kvm | Enebolig



Velkommen til

Isbjørnveien 22B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
61	Andre vedlegg
68	Vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026









Nøkkelinformasjon

NY PRIS - Familievennlig enebolig med flott utsikt over Saltfjorden og fjellene. Solrik terrasse, garasje, og peis.

Prisantydning	**5 480 000,-**
Omkostninger	**157 850,-**
Totalpris	**5 637 850,-**
BRA-i	**178 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Isbjørnveien 22 B – en familievennlig enebolig over to plan, pluss uinnredet loft og integrert garasje. Tomten ligger vis-à-vis en lekeplass, og er høyt plassert med spektakulært panorama over Saltfjorden og de majestetiske fjellformasjonene i bakgrunnen. Store vinduer og karnapp ivaretar utsikten, som også kan nytes på en sydvestvendt terrasse på ca. 20 kvm med utmerkede solforhold.

Boligen fremstår som lys og trivelig med stor hjørnestue, kjøkken, toalettrom og garderobe/bod i første etasje. Stuen har en peis med glassdør, kjøkkenet har integrerte hvitevarer og entreen har nyere gulvfliser. Underetasjen er innredet med et flislagt bad, vaskerom, bod, og hele fire soverom, hvorav tre med flott fjordutsikt. Det ene er innredet med skyvedørsgarderobe og har utgang til hagen.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm





1. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 103 kvm



























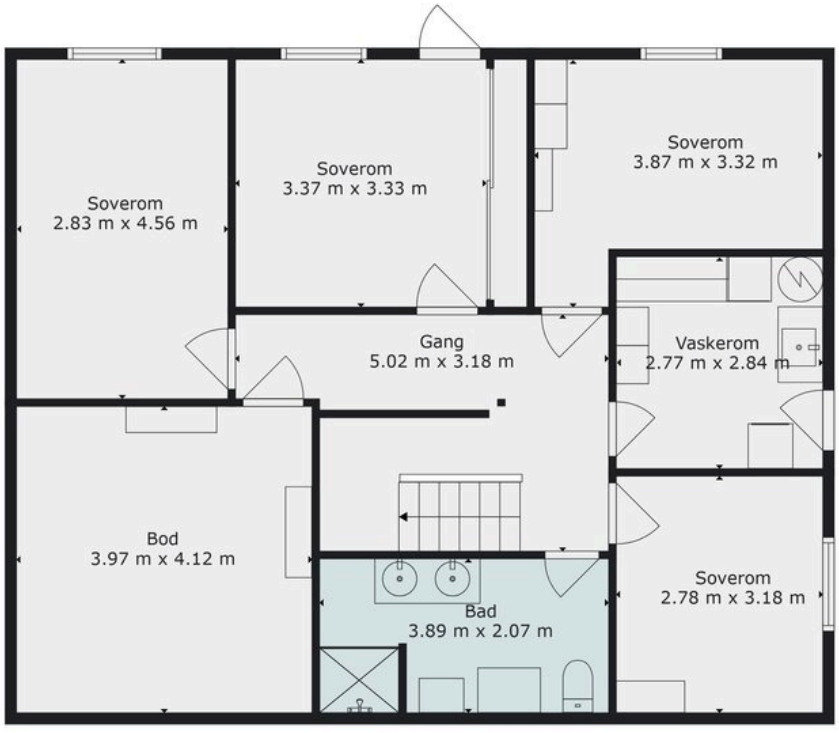








Underetasje



ASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0075/24

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Isbjørnveien 22B, 8029 BODØ
Gnr 43, bnr 670 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Selgere
Rony Andre Benjaminsen
Liss Hege Maarnes

Kjøpesum og omkostninger
5 480 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
138 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
157 850,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 618 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 637 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 178 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 200 kvm

Beskrivelse:

Eneboligen
Kjeller:
BRA-i: 97 kvm. Bad, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Vaskerom
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Gang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Spisestue, Bod
BRA-e: 22 kvm. Garasje
Total BRA: 103 kvm.

Solforhold
Fra morgen til ca 17.00 på sommerstid.

Innhold
1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, spisestue, toalettrom og bod.
Underetasje: Gang, bad, vaskerom, 4 soverom og bod.

Annet: Utebod på ca. 18 kvm under terrassen.

Kort fortalt:
- Familievennlig og trivelig enebolig
- Innholdsrik løsning over to plan
- Uinnredet loft, adkomst via luke
- Høyt plassert med fantastisk utsikt
- Panorama over Saltfjorden og fjellene
- Sydvestvendt terrasse på 20 kvm
- Optimale sol- og utsiktforhold
- Karnapp og store vindusflater
- Entré med nyere gulvfliser fra 2023
- Skyvedørsgarderobe og bod
- Toalettrom, bad og separat vaskerom
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Luftig stue med hygge fra peis
- Innredet med fire soverom nede
- Romslig bod nede og en utebod
- Integrert garasje og steinsatt gårdsplass

Standard
Entré:
Velkommen inn i en lys og trivelig enebolig med godt utnyttet areal og flotte vinduer som ivaretar utsikten og gir lyse, luftige rom. Entreen er innbydende med lysegrå fliser fra 2023 på gulvet, glatte, lysbeige veggflater og hvitmalt, listefri himling. Rommet får dagslys fra vinduer og har inngang til et toalettrom og en kjekk bod som kan brukes som garderobe. I motsatt ende av entreen er det satt inn en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i eget rom med tofløyede dører inn til stuen og flott utsikt fra to sydvendte vinduer. Innredningen er plassert i en L-form med takhøye skap og god arbeidsflyt. Innredningen har lyse rillefronter, flere vitrineskap og benkeplate i mørk laminat med underlimt vaskekum. Over benken er det lagt grå fliserplater – helt opp til taket der det ikke er overskap.

Alle hvitevarene er integrert – stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Over kokesonen henger en ventilator i børstet stål og det er montert vannsensor i benken. Kjøkkenet har god plass til et frokostbord ved vinduene.

Stue:
Stuen ligger på hjørnet med vinduer på to sider, inkludert et stort karnapp og terrassedøren. De store vindusflatene drar utsikten visuelt inn i stuen, og terrassen på utsiden er ca. 20 kvm og sydvestvendt med optimale sol- og utsiktsforhold.

Det romslige arealet har god plass til både sofagruppe, tv-løsning og spisestue. En fin peis med glassdør har et stort flammebilde som gir lun stemning og ekstra hygge. Stuen har glatte vegger malt i en delikat mintfarge, lysbeige fondvegg, glatt, hvitmalt himling med spotbelysning og brunt laminatgulv. Tofløyede dører med glassfelt fører inn til kjøkkenet.

Bad/wc/vaskerom:
Boligen har et bad, et toalettrom og et vaskerom. Toalettrommet har inngang fra entreen i første etasje og er innredet med gulvbelegg, lysmalte vegger og et vindu, samt hvit servantinnredning, toalett og speil.

Badet ligger praktisk plassert i underetasjen, hvor det er fire soverom. Rommet ble pusset opp i 2002 og har blåmelerte fliser på gulv med gulvvarme, noen veggflater med lyse fliser, malte vegger ellers og en flissatt dusjnisje med glassdør. Innredningen består av to mørke bolleservanter på en trehvit benkeplate, mørk servantinnredning med fire skuffer, to speil med overlys og et toalett.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i underetasjen og har fliser på gulvet, lys tapet på veggene, og hvit innredning med benkeskap og veggskap. Rommet har også en vaskekum i stål, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerommet er det også direkte utgang til en bod under terrassen.

Soverom og garderobe:
Boligen er innredet med hele fire soverom i underetasjen, der det ene har utgang til hagen. Dette rommet er også utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe. Rommene har parkett og laminat på gulvene, lyse veggflater og god møbelplass.

Tre av rommene, inkludert rommet med utgang til hagen, har også utsikt til fjorden. Boligen har ellers en bod i denne etasjen, en bod/garderobe ved entreen i første etasje og en utebod under terrassen. Det er også adkomst til uinnredet loft via takluke.

Parkering
Det er parkering i integrert garasje og på steinsatt gårdsplass foran garasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Yttergangen er pusset opp 2025 av fagmann.
- Malingsarbeider på soverom.
- Altan dør og 3 vinduer i stuen/vestveggen byttet i 2021.

Bygningssakkyndig
Stian Holst Andreassen

Byggemåte
Eiendom omhandler bolig med arealer over 2 plan og uinnredet
loft. Bygningen er oppført med grunnmur i leca og betong.
Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer med 2/3-lags glass i
trematerialer. Bindingsverk i treverk etter datidens standard med
utenpåliggende bordkledning. Takkonstruksjon med yttertekking
av betongtakstein.
Beskrevne bolig er oppført i 1989. Bygningen er 36 år gammel og
hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet
tilstand med tanke på alder.
Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg
forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket
under befaring.
Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne
rapporten.

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

-Det er en del utvendlig vedlikehold som må påregnes i årene
framover.

-Det må etableres rekkverk/sperring ved utgang fra balkongdør i
uetg.-Det er registrert bruk av dampsperre i rom under terreng.-Ventilasjonsanlegget er defekt.

Våtromer eldre, de har passert over halvparten av forventet
levealder.
Det må påregnes en modernisering av våtrom

PS. En tilstandsrapport er gyldig i ett år og denne taksten gikk ut av dato for ca 3 mnd siden.
Boligen fremstår som den samme når taksten var ny.
Kontakt megler om du ønsker mer info om dette.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Kan leies ut slik den er.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Se fullstendig energiattest fra takstmannen som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp elektrisk med varmekabler på badet. (Defekte varmekabler på vaskerommet). Det er i tillegg peis med innsats i stuen. Boligen har ventilasjonsanlegg for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, men dette anlegget er defekt. Varmtvannsbereder fra 2004 er på ca. 200 liter. Sikringsskapet har automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 317,-pr. 2025

Avløp = kr. 8 343,-
Eiendomsskatt = kr. 6 640,-
Feeing = kr. 440,-
Vann = kr. 6 761,-
I tillegg kommer Renovasjon = kr. 6 133,- (4 terminer i året).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 669 743,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 678 970,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd
Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 418 kvm (Eiertomt)
Tomten, som er 418 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Bodø kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen
og beplantning.
Meget gode sol- og lysforhold.

Adkomst
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Uteområde
Eneboligen ligger på en høyt plassert tomt med fantastisk panorama over Saltfjorden og majestetiske fjellformasjoner i bakgrunnen. Utsikten er like vakker gjennom alle årstider, både i lyset av midnattssolen, og når fjellene glitrer med snødekte topper om vinteren. Boligen har store vindusflater og karnapp mot utsikten, samt en sydvestvendt terrasse på ca. 20 kvm hvor sol- og utsiktsforholdene er optimale.

Uteplassen har dekke av terrassebord, hvitmalt rekkverk og god plass til komfortable utemøbler. Under uteplassen er det etablert en utebod på ca. 18 kvm. Rundt om er tomten opparbeidet med noe plen, samt busker og trær i tomtegrensen. Gårdsplassen på forsiden er steinsatt foran integrert garasje og inngangspartiet. Over inngangen er det også et lite overbygg.

Med plassering i en blindvei, vis-à-vis en lekeplass, i gangavstand fra skole og barnehage, er beliggenheten

svært barnevennlig. Taket på sydsiden ble byttet i 2004, og i 2021 ble det byttet balkongdør i første etasje, tre vinduer på vestveggen i stuen, ett vindu i yttergangen og ett vindu i underetasjen.

Offentlig kommunikasjon
Bjørnehiet 1 min
Linje 1 0.1 km.
Mørkved stasjon 4 min
Linje F7, R75 2.7 km.
Bodø lufthavn 17 min.

Skoler og barnehager
Skoler:
Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 7 min
391 elever, 36 klasser 0.5 km.
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.... 5 min
380 elever, 28 klasser 3.1 km.
Bodin videregående skole 5 min
965 elever 2.3 km.
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 15 min.

Barnehager:
Bjørneborgen barnehage (0-5 år... 5 min
102 barn 0.4 km.
Mørkvedmarka barnehage (1-5 år... 7 min
43 barn 0.5 km.
Trollmyra barnehage (1-5 år) 10 min
30 barn 0.7 km.

Dagligvare:
Rema 1000 Bertnes 16 min.
Coop Extra Mørkved 17 min.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.08.1987

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei til en bit privat veg som deles med 3 naboer.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger (jf. Planidentifikasjon2416_A). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Ingen konsesjon

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1804/43/670:
27.09.1988 - Dokumentnr: 107647 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

12.03.1987 - Dokumentnr: 101608 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1804 Gnr:43 Bnr:200

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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.

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 1 kvm.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du

oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum
Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 730,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. mai 2026

Megler
Adrian Arntsen , Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97489277 / a.arntsen@nordvikbolig.no

Meglerforetaket
Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Isbjørnveien 22B

Nabolaget Bjørndalslia/Vasslia - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 391 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.... 380 elever, 28 klasser	5 min 3.1 km
Bodin videregående skole 965 elever	5 min 2.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	15 min

Offentlig transport

Bjørnehiet Linje 1	1 min 0.1 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	4 min 2.7 km
Bodø lufthavn	17 min

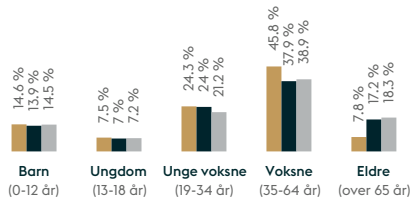
Barnehager

Bjørneborgen barnehage (0-5 år... 102 barn	5 min 0.4 km
Mørkvedmarka barnehage (1-5 år... 43 barn	7 min 0.5 km
Trollmyra barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Bertnes	16 min
Coop Extra Mørkved	17 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vasslia ballplass	9 min
Bjørndalslisletta grusbane	9 min
Feel24 Mørkved	9 min
Family Sports Club Mørkved	19 min

«Bynært med lett tilgang til naturen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Isbjørnveien 22 B, 8029 BODØ
BODØ kommune
gnr. 43, bnr. 670

Markedsverdi

6 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 31.01.2025 **Rapportdato:** 11.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21592-1875 **Referansenummer:** XU3829

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen **Vår ref:**

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

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig



Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@byggcon.no
918 19 667

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler bolig med arealer over 2 plan og uinnredet loft. Bygningen er oppført med grunnmur i leca og betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer med 2/3-lags glass i trematerialer. Bindingsverk i treverk etter datidens standard med utenpåliggende bordkledning. Takkonstruksjon med yttertekking av betongtakstein.
Beskrevne bolig er oppført i 1989. Bygningen er 36 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.
Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

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

-Det er en del utvendlig vedlikehold som må påregnes i årene framover.

-Det må etableres rekkverk/sperring ved utgang fra balkongdør i uetg.

-Det er registrert bruk av dampsperre i rom under terreng.

-Ventilasjonsanlegget er defekt.

Våtromer eldre, de har passert over halvparten av forventet levealder.
Det må påregnes en modernisering av våtrom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	200 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	200 m²
Totalpris	6 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

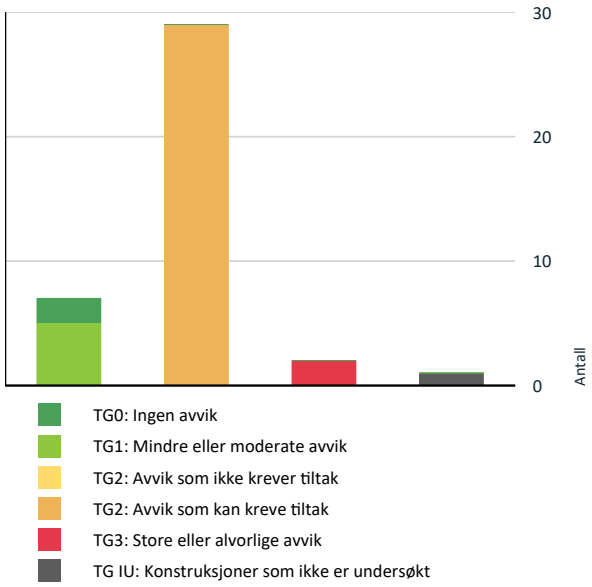
Enebolig

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

1 etasje: Soverom/arbeidsrom er brukt som en del av gangen i dag
Uetg: Bod+mat er benyttet som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

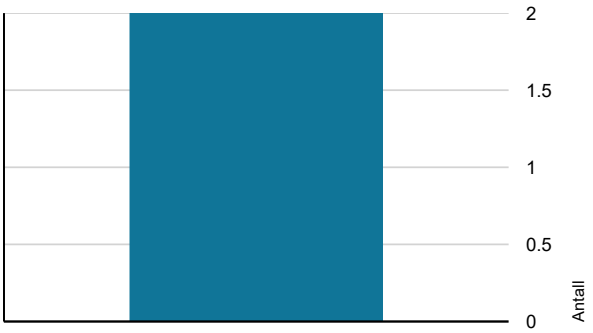
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein, det ble besiktet fra bakkenivå.

Eier har lappet i enkeltsteiner og lagt 2 lag for å være sikker.

Taket på nordsiden må påregnes å skiftes da det er eldre og bærer preg av nedfall av steiner.

Taket på sørsiden ble byttet i 2004, opplysninger fra eier/tidligere eier/faktura.

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

Noe mosedannelser på taket.
Værslitte vindskier.

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

Taktekking fungerer etter sin hensikt i dag, likevel anbefales det å fjerne mose på tak. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning på tak.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i sink/metall.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk i treverk, isolert etter datidens standard og byggeskikk, Liggende bordkledning.

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

Det er stedvis påvist lite lufting og for store åpninger mellom bord (over 5mm glippe)

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Det bør etableres bedre lufting og musebånd i nedkant av bordkledningen.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Uinnredet loft.
Takkonstruksjon ble innvendig inspisert via loftsluke.
Det ble målt med pigger i takkonstruksjonen uten å påvise unormale forhold.

Det ble løftet på noen isolasjonsplater uten å påvise unormale forhold.
Det presiseres at selv om det ikke ble målt høye fuktverdier etter observert fuktsjolder kan det være skjulte forhold i konstruksjonen da taktekkingen bør byttes.

Det er naturlig å vurdere lokale utskiftninger av konstruksjonen ved utskiftning av taktekkingen.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

3 vinduer på vestvegg i stue, ett vindu i yttergang og ett i uetg er skiftet i 2021.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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



TG 2 Dører

Balkongdør i treverk med 2-lags glass, fra 2021 (1etg). Balkongdør i uetg er eldre.
Ytterdør i solid treverk.

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

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

Slitasje og værslitasje på ytterdør og balkongdør i uetg.

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





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på cirka 20 m².

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer

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

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitte plater, håndløper og generelt overflater.

Det er ikke kjent om balkongen har fått skjevheter over tid eller om det er fra bygningstidspunktet.

Det er ikke etablert sperring/balkong ut fra balkongdør i uetg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

Oppretting av balkong må påregnes.

kostnadsestimatet er satt for utskiftning av værslitte overflater og etablering av sperring til dør i uetg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Generell standard:

Gulv: Fliser, parkett belegg og Laminat

Vegg: Panel og malte veggplater/tapet

Tak: Malte himlingsplater

Nye fliser i gangen i 2023.

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

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

Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer/utskiftning av gulv blir av kosmetiske forhold.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Det ble målt ett planavvik i stuen på 17mm

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis med innsats montert i stuen med glassplate foran ovn.
Sotluke plassert i kjeller.

Det foreligger ingen rapport fra Salten Brann.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt ble målt fra soverom i underetasjen, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i bunnsvillen.
fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6.

Selv om det ved stikkprøve ikke ble registrert fukt inne i konstruksjonen, vil konstruksjonens alder tilsi at det ikke kan gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fuktnivå/ skader.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav.
Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene.
Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. Det kan generelt være lurt å holde vegg under terreng under oppsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis, iht byggeår tilkommet i senere tid.

Det er registrert saltutslag på ubehandlet lecablokker i bod i uetg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved modernisering av kjeller, bør det undersøkes hvordan kjeller best kan innredes for å ivareta fuktgjennomgang/kapilært fuktopptrekk.





TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendig dører er formpressede og kompakte tredører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser om at en tidligere eier pusset opp badet i 2002.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og tapet på vegger og malte himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rørgjennomføring er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler
Topp membran i i dørterskel er målt under 25mm fra toppen av slukrist.
Fall mot sluk.

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

Svertesopp i elastisk fuge overgang vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holdes under oppsikt. Sluk anbefales inspisert og rengjort med jevne mellomrom. Ved renovering, påse at fallforhold er tilstrekkelig Iht gjeldende teknisk forskrift.

Elastisk fug bør skiftes ut.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 overliggende servanter, dusjnisje med garnityr og toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset effekt fra ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør undersøkes av fagperson.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler
Topp membran i i dørterskel er målt over 25mm fra toppen av slukrist.
Fall mot sluk.

Varmekabler fungerer ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Defekte varmekabler

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, opplegg for. Askemaskin og generell vaskerominnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på innredninger, skjevheter i fronter og svelging i foring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset effekt fra ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør undersøkes av fagperson.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Alt av vannrør er utpåliggende på vegg.

Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Normalt godt utbygget med skap og benkeplass
Hvite profilerte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med underlimt vask.
Backsplashplater over benkeplate.
Integrerte hvitevarer, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, Micro, kombinert kjøl- og fryseskap.

Det er etablert vannsensor.

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

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

Skjevheter på fronter og bruksmerker over normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer/utskiftning blir av kosmetiske forhold.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Noe ulyder fra ventilator, lys er defekt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe ulyder fra ventilator, lys er defekt

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med vinylgulv. Tapetstrier og malte himlingsplater.
Innredning med servant og toalett.
Ventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset effekt fra ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør undersøkes av fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran plasser på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

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

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

TG 3 Ventilasjon

Det er montert ett ventilasjonsanlegg på loftet, fra byggeår.
Det fungerte ikke på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

ventilasjonsanlegg fungerer ikke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.
VVB fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 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.

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

Sikringsskap plassert på soverom i uetg.
63A OV, fordelt på 17 kurser.
16 og 20A automatsikringer.
Delvis skjult og åpent el-anlegg.

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?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er over 30 år gammelt, ved moderniseringer av for eksempel bad/kjøkken vill det være naturlig å modernisere el-anlegg etter behov.

Generell kommentar

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

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

Topplisten til knotteplasten har stedvis løsnet.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med betong og leca.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert mindre riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle endringer som kan indikere økende skade eller behov for mer omfattende tiltak.
Dersom rissene utvikler seg, anbefales tiltak samt videre undersøkelser for å avdekke hvorfor avvikene har oppstått.

Generell vedlikehold som pussing og maling av puss/mur må påregnes.



TG 0 Terrengforhold

Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
De skjulte vann- og rørledningene er ikke undersøkt, kun gitt tilstandsgrad basert på alder.

Det er heller ikke kjent hvilke type materialer som er brukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at vann og avløp fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

200 m²/178 m²

Enebolig: 2 Gang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Spisestue, Garasje, 2 Bod, Bad, 4 Soverom, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 100 000**

Markedsvurdering

Beskrevne eiendom har beliggenhet i tilknytning til Bjørndalslia - boområde bestående av frittliggende eneboliger på til dels romslige tomter. Område beliggende ca. 11 km øst for Bodø sentrum og hvor avstand til Mørkvedmarka bydelssenter er ca. 2 km.

Frittliggende bolig med integrert garasje, etablert i sørvendt hellende terreng - adkomst/innkjøring på avplanert gruset vei. Meget gode lys- og solforhold samt fri sikt mot deler av Saltenfjorden og videre kjente fjellformasjoner.

Romslig tomt i sin helhet opparbeidet med normalt god parkeringsdekning, plen og noe beplantning.
Bolig oppført 1989 bestående av underetasje og 1 etasje, samt ett uinnredet loft via loftsluke.

Beskrevne bolig har normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal bruksslitasje på innvendige flater.
Normal modernitet - rom og arealfordeling. Løpende godt vedlikeholdt og modernisert.

Sentral beliggenhet med kort vei til barneskole, barnehage, nærbutikker og idrettsanlegg. Kort vei til nærliggende lysløype med oppkjørte skispor vinterstid samt sykkelpark/løype m.m

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.
Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørndalslia 64 ,8029 BODØ 127 m²	1989	3 sov	27-03-2023	5 850 000	**5 800 000**		5 800 000	**45 669**
2	Bjørndalstoppen 5 ,8029 BODØ 140 m²	1989	4 sov	06-02-2024	5 650 000	**5 550 000**		5 550 000	**39 643**
3	Greisdalsveien 28 ,8028 BODØ 148 m²	1984	4 sov	03-05-2023	5 650 000	**5 600 000**		5 600 000	**37 838**
4	Bjørnehiet 72 ,8029 BODØ 144 m²	1988	4 sov	22-11-2023	5 320 000	**5 260 000**		5 260 000	**36 528**
5	Greisdalslia 4 ,8028 BODØ 161 m²	1985	5 sov	14-11-2024	5 890 000	**5 790 000**		5 790 000	**35 963**
6	Isbjørnveien 43 ,8029 BODØ 183 m²	1988	5 sov	01-06-2023	6 570 000	**6 470 000**		6 470 000	**35 355**
7	Bjørndalstoppen 6 ,8029 BODØ 170 m²	1989	4 sov	10-08-2023	5 950 000	**5 900 000**		5 900 000	**34 706**
8	Bjørndalslia 79 ,8029 BODØ 196 m²	1989	3 sov	04-09-2024	6 100 000	**6 000 000**		6 000 000	**30 612**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 600 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 100 000**

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	81	22		103	20
Underetasje	97			97	
SUM	**178**	**22**			**20**
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Spisestue, Bod	Garasje	
Underetasje	Bad, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Vaskerom		

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Uinnredet loft er ikke tatt med i arealoppstillingen.

I tillegg er det etablert en "utebod" under balkongen på cirka 18m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: 1 etasje: Soverom/arbeidsrom er brukt som en del av gangen i dag
Uetg: Bod+mat er benyttet som soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring for nærmere beskrivelse fra eier hva som er gjort de siste 5 årene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Rony Andre Benjaminsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	43	670		0	418 m²	Ambita/infoland	Eiet

Adresse
Isbjørnveien 22 B

Hjemmelshaver
Maarnes Liss Hege, Benjaminsen Rony Andre

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Tomten, som er 418 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Bodø kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.
Meget gode sol- og lysforhold.

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.02.2025	
2	11.02.2025	
3	11.02.2025	
4	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Benjaminsen, Rony Andre	9578-5999-4-3016134	2025-08-05 11:23:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
5. aug. 2025

Oppdragsnummer
35-0075/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Isbjørnveien 22B, 8029 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Rony Andre Benjaminsen, Liss Hege Maarnes

Fullmektige
Rony Andre Benjaminsen for Liss Hege Maarnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95172668
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Tak & Bygg as Beskrivelse: Festing av betongstakstein på ca. 150m2 tak. Halve taket ble skiftet etter skader i forbindelse med uvær. Når: 2004

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bod omgjort til soverom.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Drypping ned fra tak observert ved takutspring ved inngangsparti i 2024. Et par takstein med synlig skade er byttet av huseier.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Bod omgjort til soverom.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Vei er omgjort til privat vei.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: 3 vinduer og altandør i stue ble skiftet i 2021. Flislagt gulv og ny garderobeløsning, samt skifte av vindu i gang i 2024. Begge jobbene ble utført av faglærte.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 35-0075/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Benjaminsen, Rony Andre	**2025-08-05**

Identifikasjon

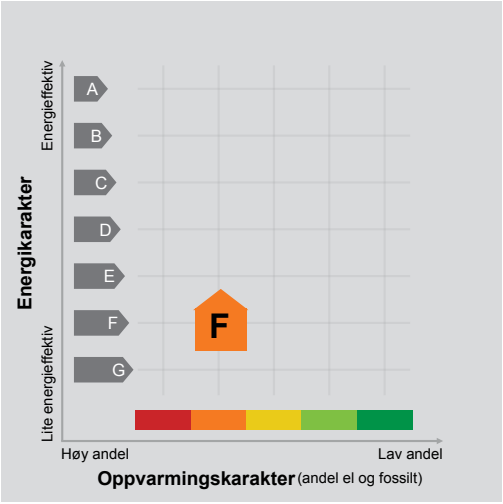
bankID Benjaminsen, Rony Andre

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Isbjørnveien 22B
Postnummer	8029
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	670
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	218669
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100397
Dato	31.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

503.1 A

43/670

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. e:bs001238.689

Ark nr 503.1/RH/ms

90GH0
43/670 Byggesak Fer

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Morten Handberg

utførte byggearbeide på Isbjørnveien 22 B

nemlig bolig

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 6. august 1987

under sak nr. 11.1-2/ 87 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 30. januar 1989 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 30. januar 1989.

Tore Sverdrup
bygningssjef

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Forretningstrykk A.s - Bodø

Utskriftsdato: 19.05.2026

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.**	670	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Isbjørnveien 22B, 8029 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 343,22 kr
Eiendomsskatt	6 640,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	6 761,36 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.

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

Dato: 20.05.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.43.670.0.0
Adresse: Isbjørnveien 22 B
Eierkontakt: Maarnes Liss Hege

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 6 132,56 *

Restansen utgjør kr 1 533,14 pr. 20.05.2026

Faktura med forfall 20.05.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26050000016457032 kr 1 533,14

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.

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

Utskriftsdato: 23.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	670	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Isbjørnveien 22B, 8029 BODØ								

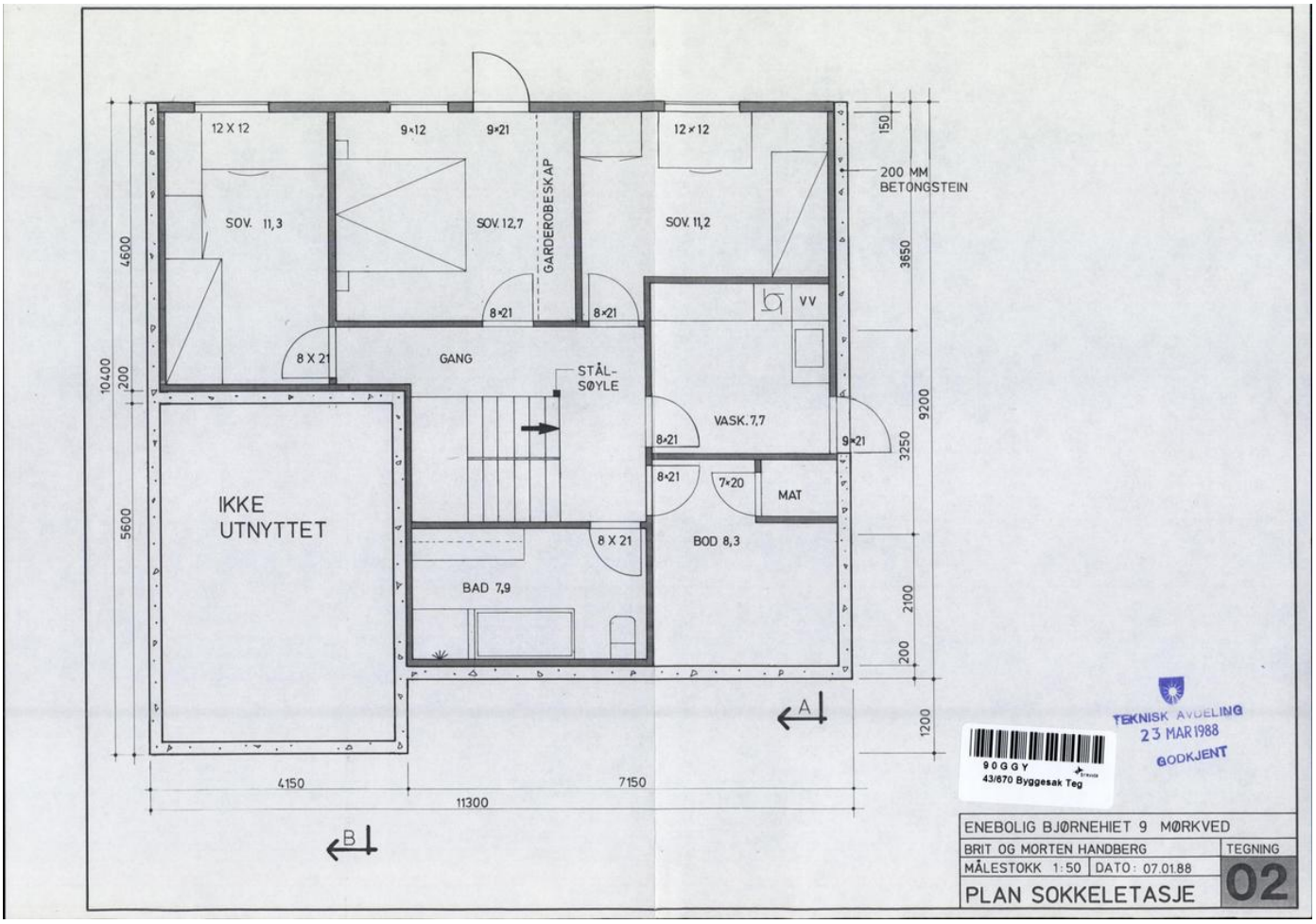
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

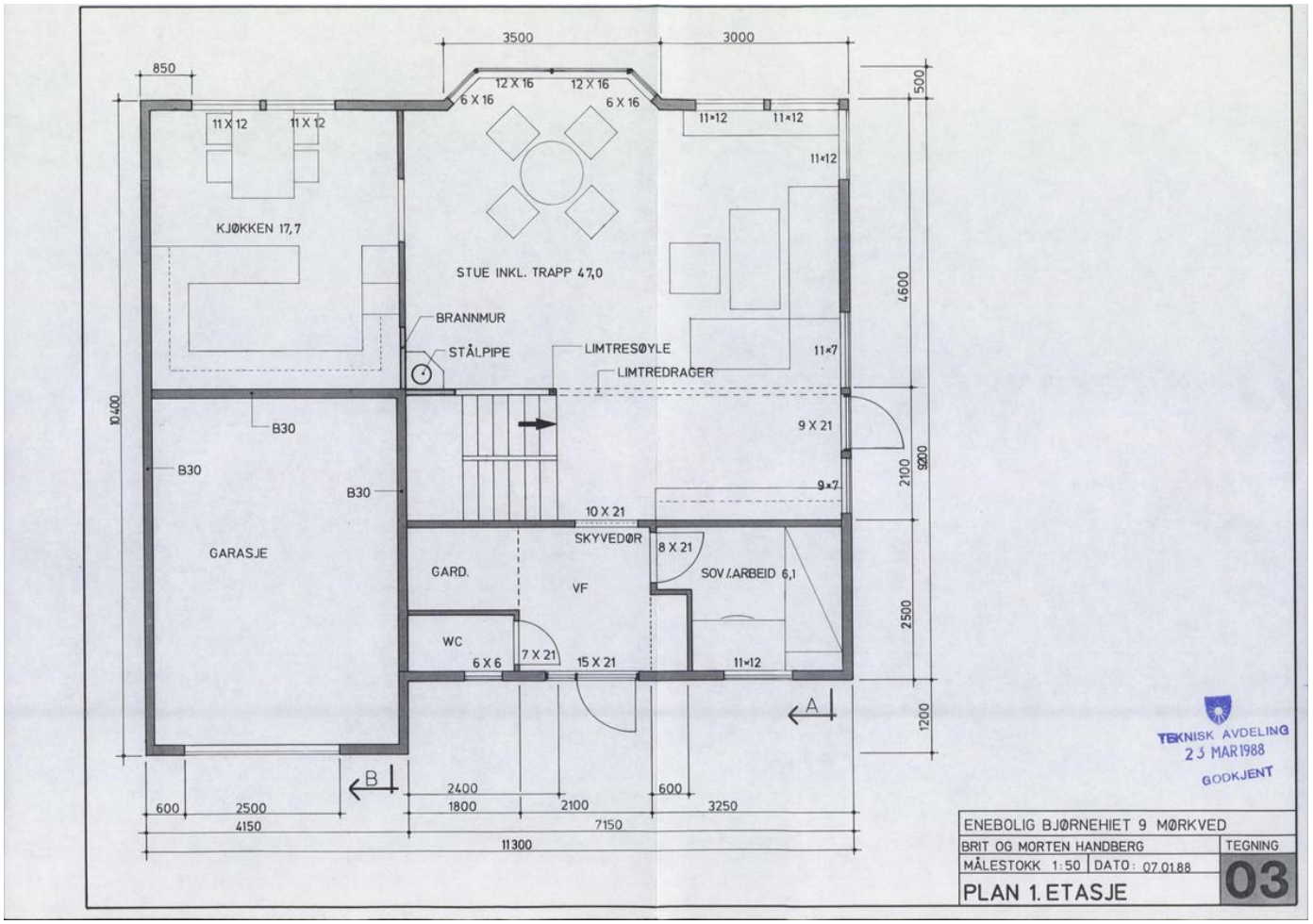
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

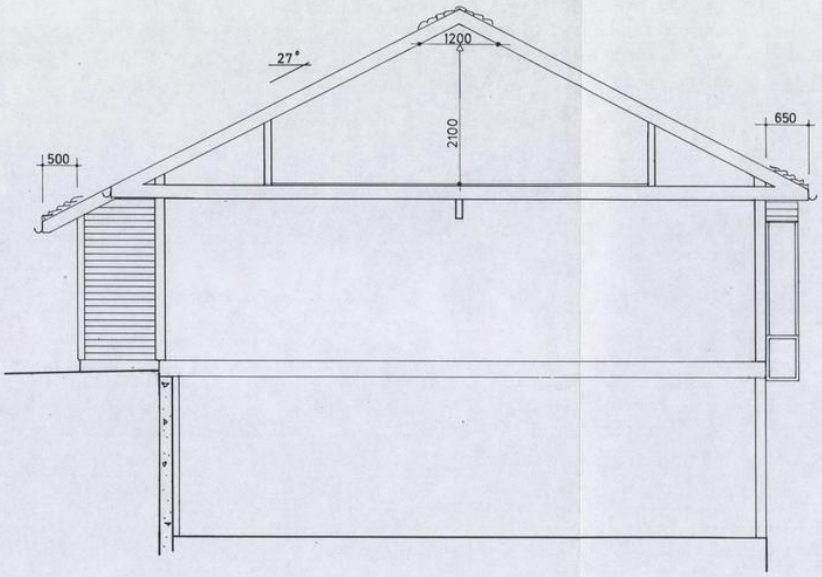
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

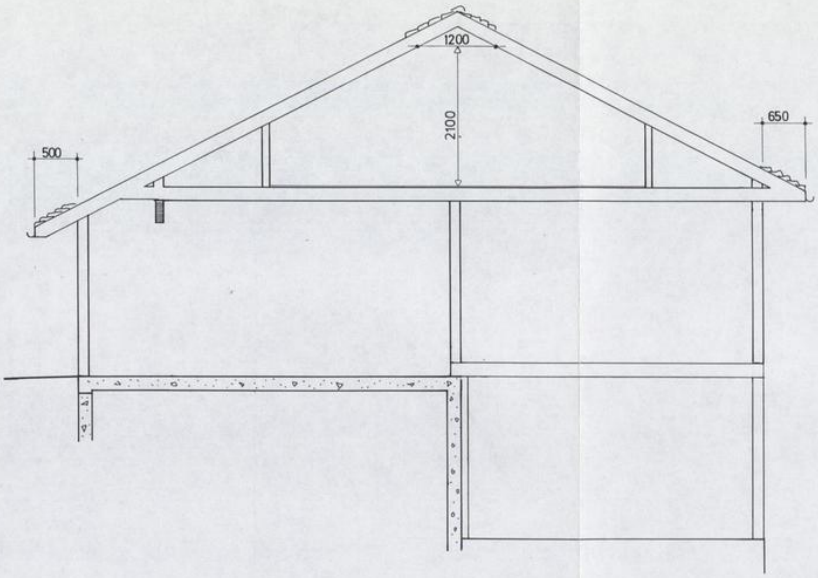

12 X 12
9×12
9×21
GARDEROBESKAP
12×12
SOV. 11,3
SOV. 12,7
SOV. 11,2
200 MM
BETONGSTEIN
VV
8×21
8 X 21
GANG
STÅL-
SØYLE
VASK. 7,7
IKKE
UTNYTTET
7×20
MAT
BOD 8,3
BAD 7,9
4600
10400
200
5600
3650
9200
3250
2100
1200
4150
7150
11300
A
B
TEKNISK AVDELING
23 MAR 1988
GODKJENT
90GGY
43/670 Byggesak Teg
ENEBOLIG BJØRNEHIET 9 MØRKVED
BRIT OG MORTEN HANDBERG
TEGNING
MÅLESTOKK 1:50
DATO: 07.01.88
PLAN SOKKELETASJE
02


3500
3000
850
12 X 16
6 X 16
11 X 12
11×12
KJØKKEN 17,7
STUE INKL. TRAPP 47,0
BRANNMUR
STÅLPIPE
LIMTRESØYLE
LIMTREDRAGER
11×7
9 X 21
9×7
B30
10 X 21
SKYVEDØR
8 X 21
GARASJE
GARD.
VF
SOV./ARBEID 6,1
WC
6 X 6
7 X 21
15 X 21
500
4600
10400
2100
9200
2500
1200
2400
1800
2100
600
3250
4150
7150
11300
A
B
TEKNISK AVDELING
23 MAR 1988
GODKJENT
ENEBOLIG BJØRNEHIET 9 MØRKVED
BRIT OG MORTEN HANDBERG
TEGNING
MÅLESTOKK 1:50
DATO: 07.01.88
PLAN 1. ETASJE
03



TEKNISK AVDELING
23 MAR 1988
GODKJENT

ENEBOLIG BJØRNEHIET 9 MØRKVED	
BRIT OG MORTEN HANDBERG	TEGNING
MÅLESTOKK 1:50 DATO: 07.01.88	04
SNITT A	

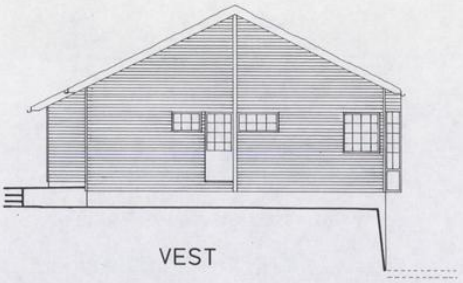


TEKNISK AVDELING
23 MAR 1988
GODKJENT

ENEBOLIG BJØRNEHIET 9 MØRKVED	
BRIT OG MORTEN HANDBERG	TEGNING
MÅLESTOKK 1:50 DATO: 07.01.88	05
SNITT B	



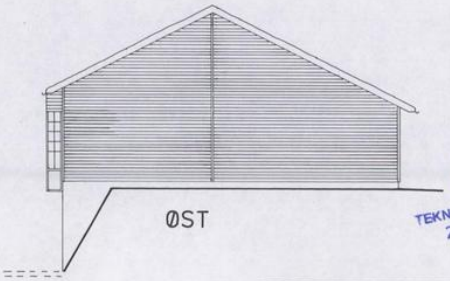
SØR



VEST



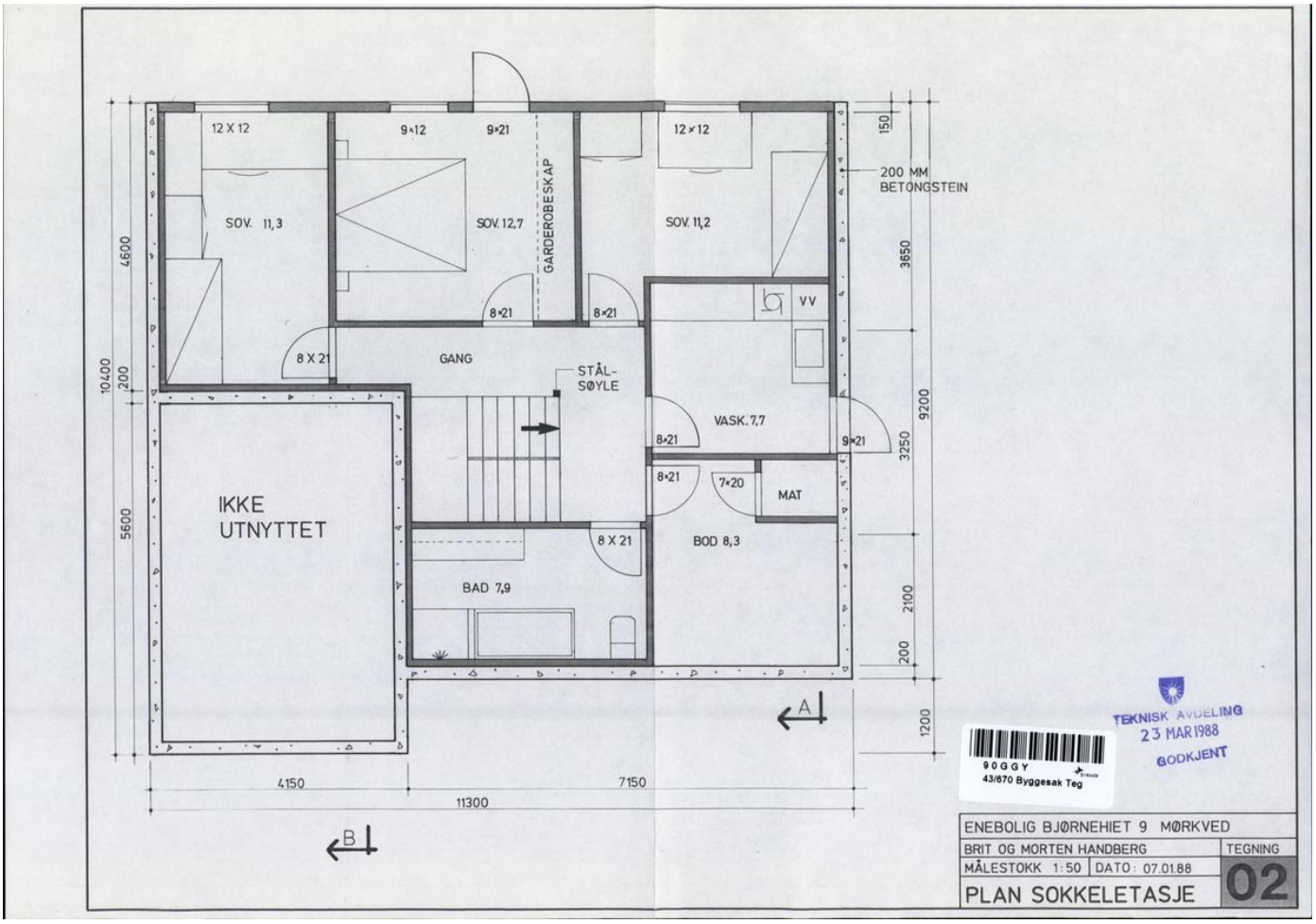
NORD

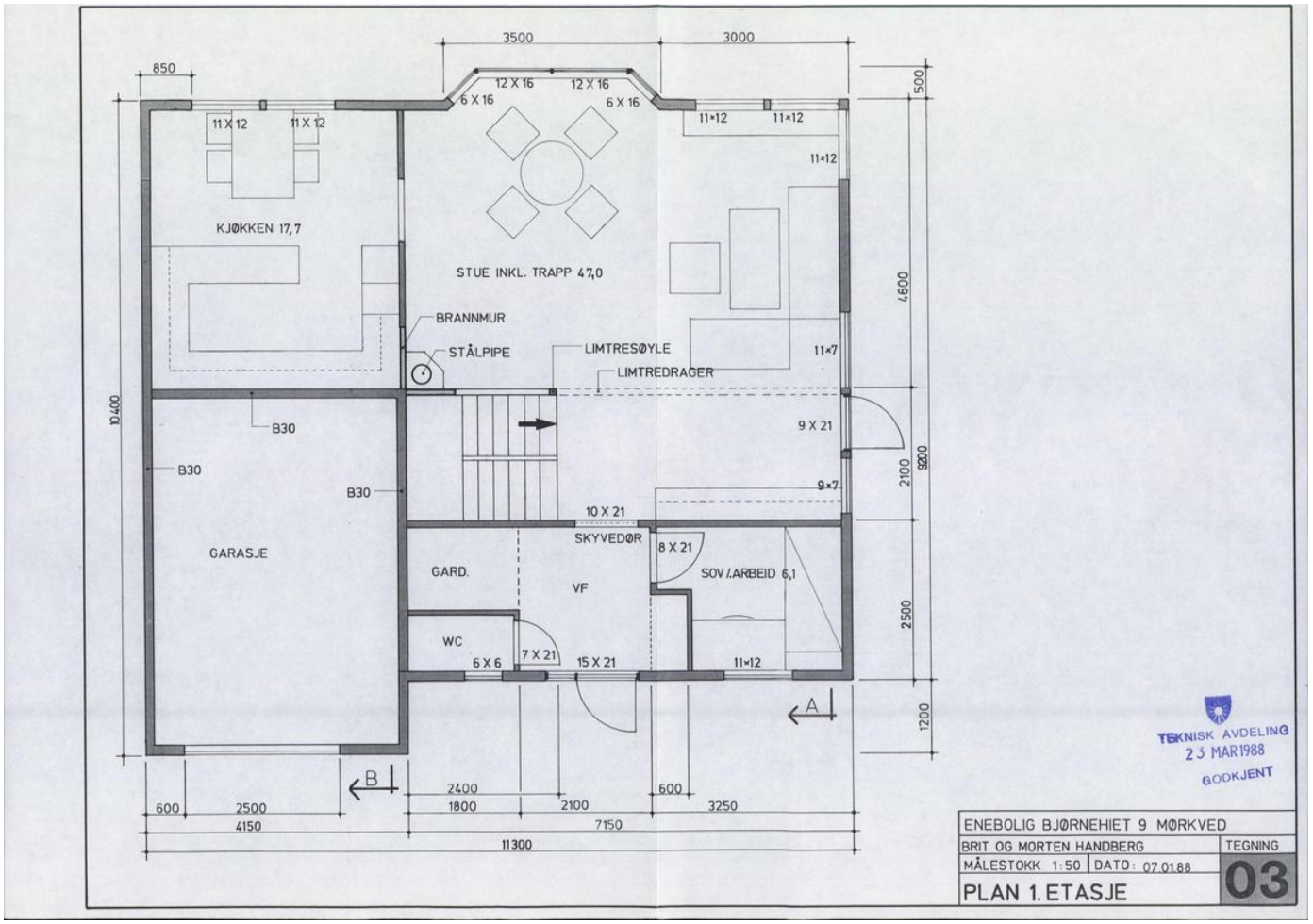


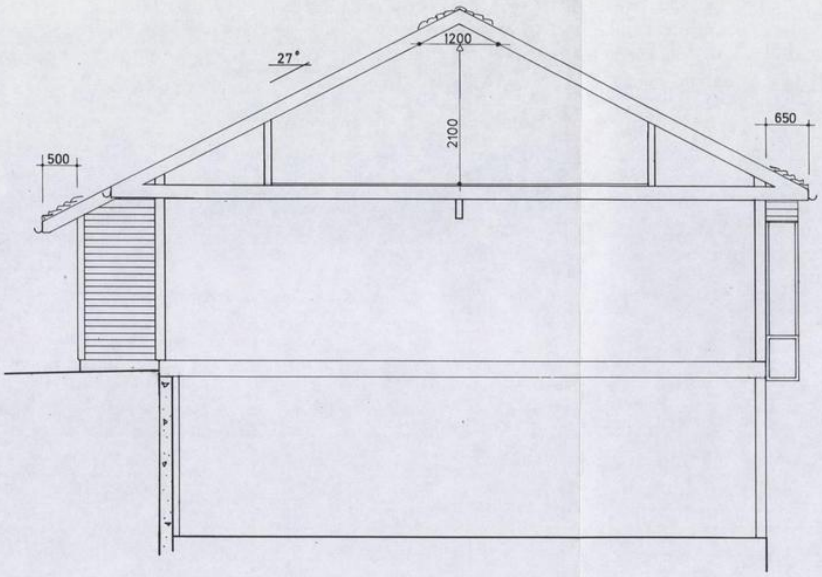
ØST

TEKNISK AVDELING
23 MAR 1988
GODKJENT

ENEBOLIG BJØRNEHIET 9 MØRKVED	
BRIT OG MORTEN HANDBERG	TEGNING
MÅLESTOKK 1:100 | DATO: 07.01.88	06
FASADER	

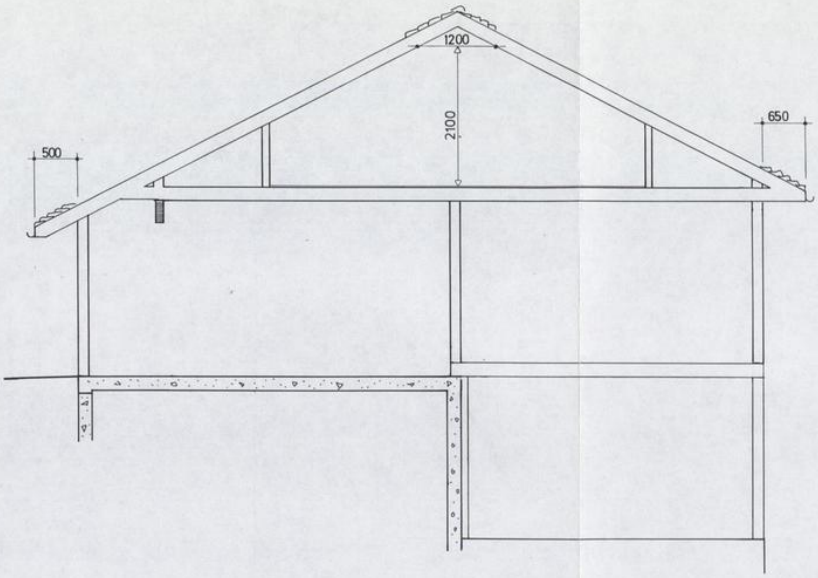

12 X 12
9×12
9×21
GARDEROBESKAP
12×12
SOV. 11,3
SOV. 12,7
SOV. 11,2
200 MM
BETONGSTEIN
VV
8×21
8 X 21
GANG
STÅL-
SØYLE
VASK. 7,7
IKKE
UTNYTTET
7×20
MAT
BOD 8,3
BAD 7,9
4150
7150
11300
TEKNISK AVDELING
23 MAR 1988
GODKJENT
90GGY
43/670 Byggesak Teg
ENEBOLIG BJØRNEHIET 9 MØRKVED
BRIT OG MORTEN HANDBERG
TEGNING
MÅLESTOKK 1:50
DATO: 07.01.88
PLAN SOKKELETASJE
02


3500
3000
850
12 X 16
6 X 16
11 X 12
11×12
KJØKKEN 17,7
STUE INKL. TRAPP 47,0
BRANNMUR
STÅLPIPE
LIMTRESØYLE
LIMTREDRAGER
11×7
9 X 21
B30
9×7
10 X 21
SKYVEDØR
8 X 21
GARASJE
GARD.
VF
SOV./ARBEID 6,1
WC
6 X 6
7 X 21
15 X 21
2400
1800
2100
600
3250
2500
4150
7150
11300
TEKNISK AVDELING
23 MAR 1988
GODKJENT
ENEBOLIG BJØRNEHIET 9 MØRKVED
BRIT OG MORTEN HANDBERG
TEGNING
MÅLESTOKK 1:50
DATO: 07.01.88
PLAN 1. ETASJE
03



TEKNISK AVDELING
23 MAR 1988
GODKJENT

ENEBOLIG BJØRNEHIET 9 MØRKVED	
BRIT OG MORTEN HANDBERG	TEGNING
MÅLESTOKK 1:50 | DATO: 07.01.88	04
SNITT A	

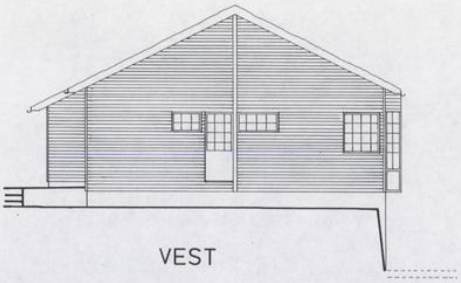


TEKNISK AVDELING
23 MAR 1988
GODKJENT

ENEBOLIG BJØRNEHIET 9 MØRKVED	
BRIT OG MORTEN HANDBERG	TEGNING
MÅLESTOKK : 1:50 | DATO: 07.01.88	05
SNITT B	



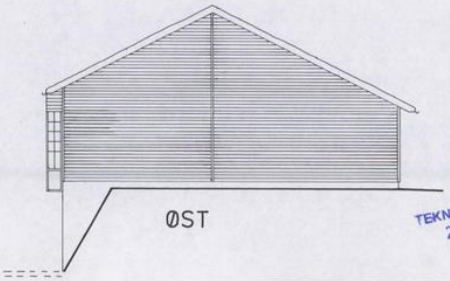
SØR



VEST



NORD



ØST

TEKNISK AVDELING
23 MAR 1988
GODKJENT

ENEBOLIG BJØRNEHIET 9 MØRKVED	
BRIT OG MORTEN HANDBERG	TEGNING
MÅLESTOKK 1:100 | DATO: 07.01.88	06
FASADER	

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		Beregnet areal	418
Etablert dato	12.02.1987	Historisk oppgitt areal	418
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

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	12.02.1987			43/200 (-418), 43/670 (418)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7464196.02	482343.43	0	Ja	418	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MAARNES LISS HEGE F060683*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Martha Støvers vei 40C 8030 8030 BODØ	Bosatt (B)
BENJAMINSEN RONY ANDRE F171283*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ISBJØRNVEIEN 22 B 8029 8029 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Isbjørnveien 22 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	218669		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.01.1989

1: Bygning 218669: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.01.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	224
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	224
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.08.1987	06.08.1987
Igangsettingstillatelse	07.10.1987	07.10.1987
Tatt i bruk	30.01.1989	30.01.1989

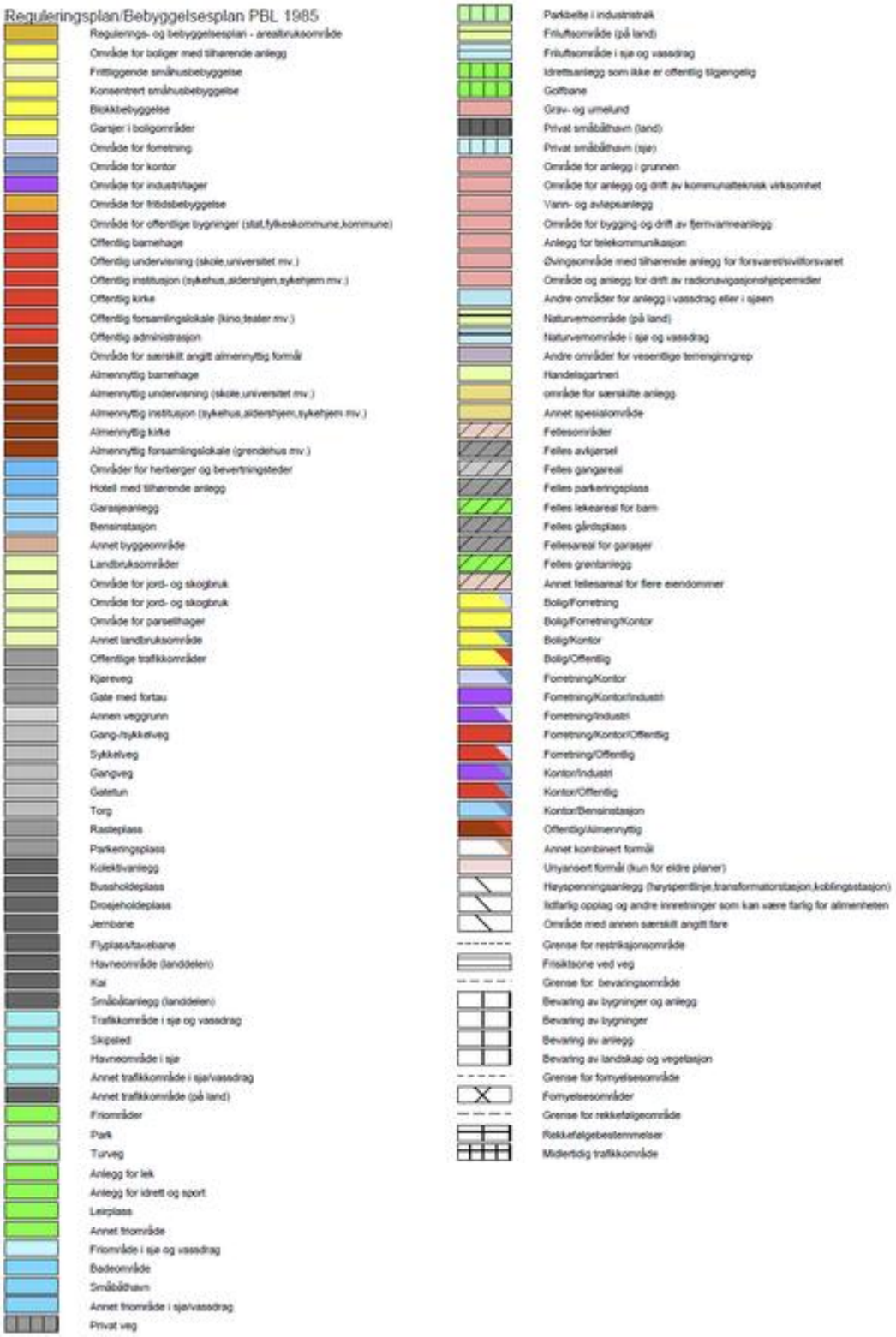
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Isbjørnveien 22B	H0101	43/670	224	6	1	2	Kjøkken

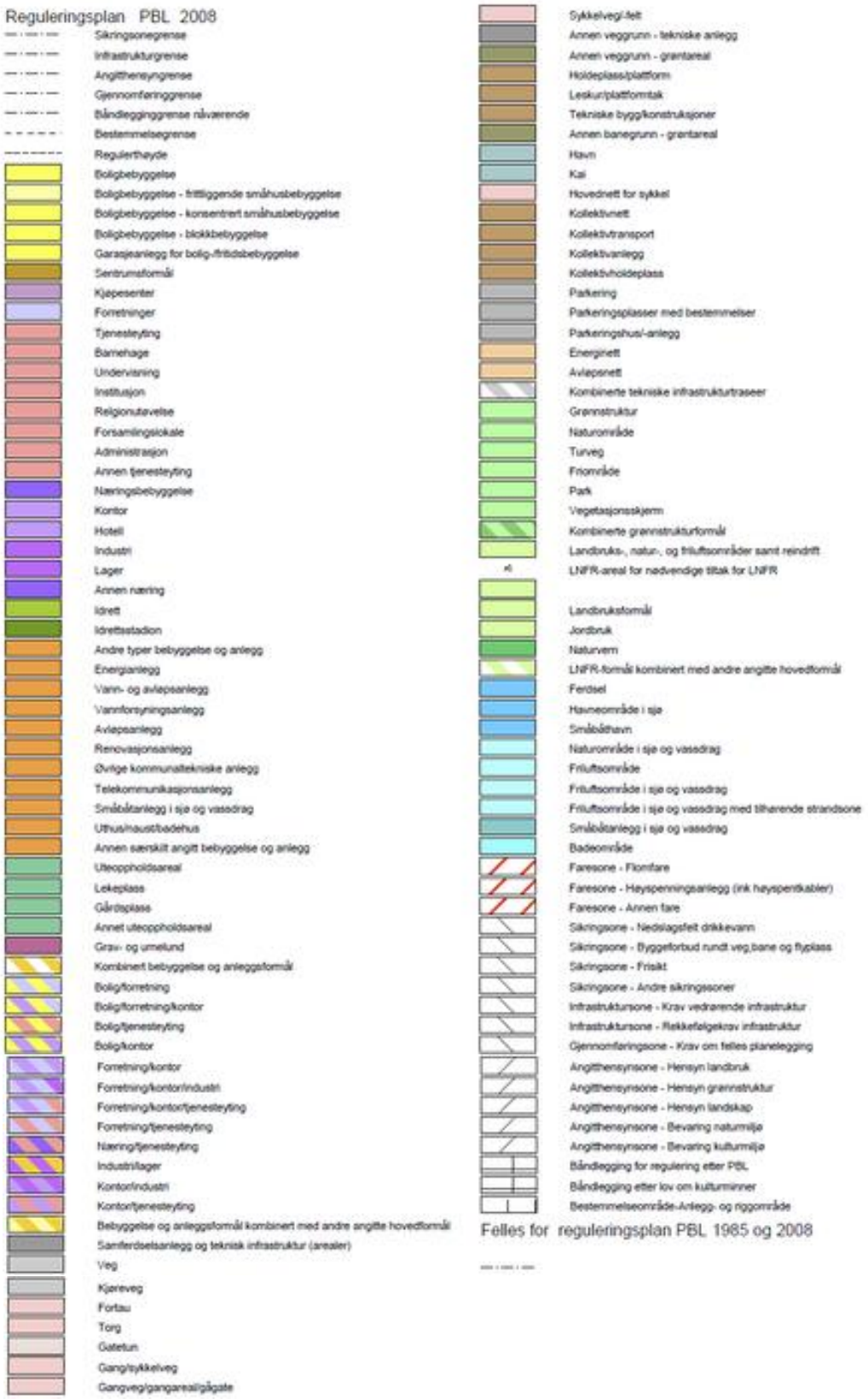
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	106	0	106	0	0	0
U01	0	78	0	78	0	0	0

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

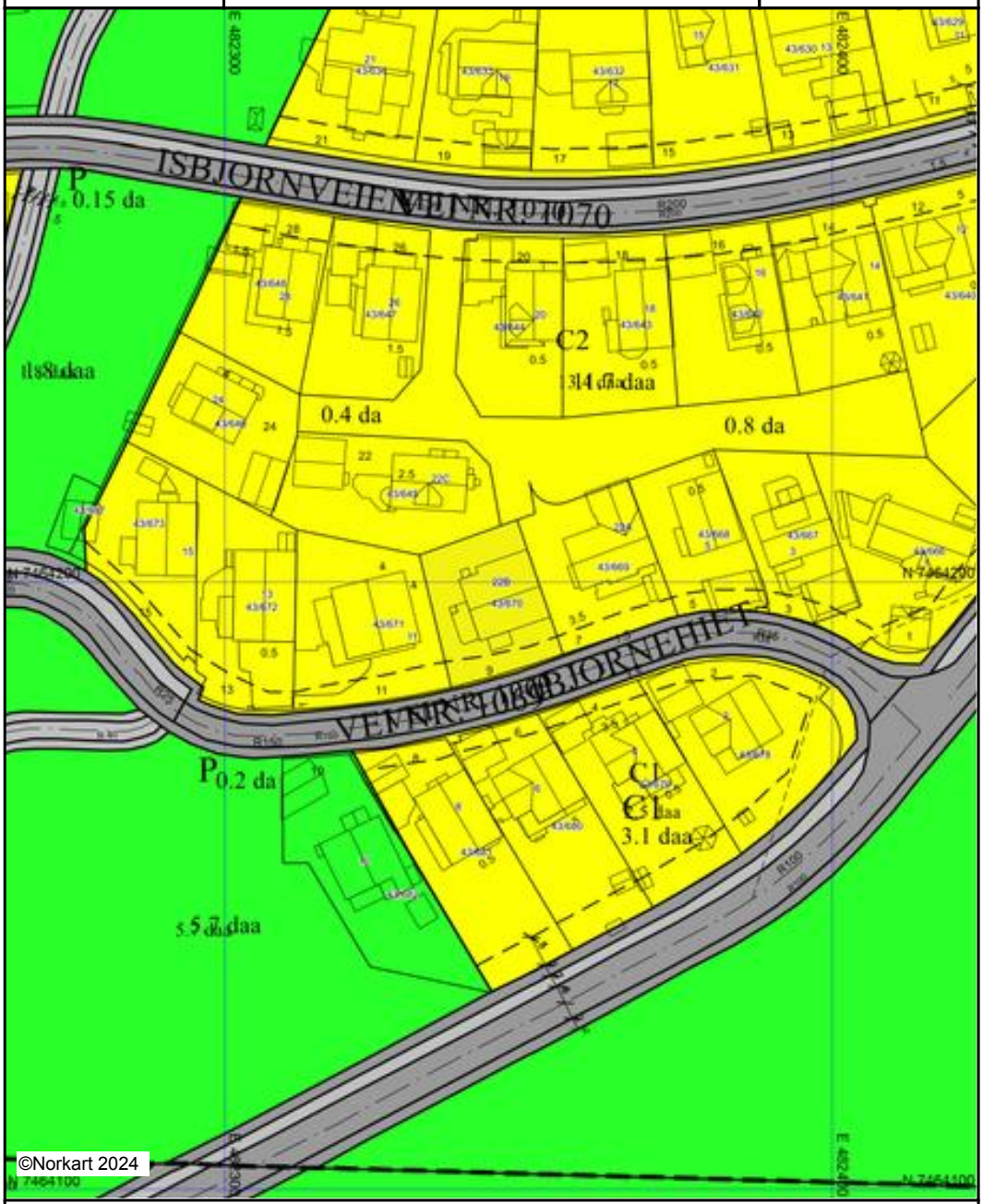
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/670
Adresse: Isbjørnveien 22B
Dato: 23.08.2024
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.

Grunnkart

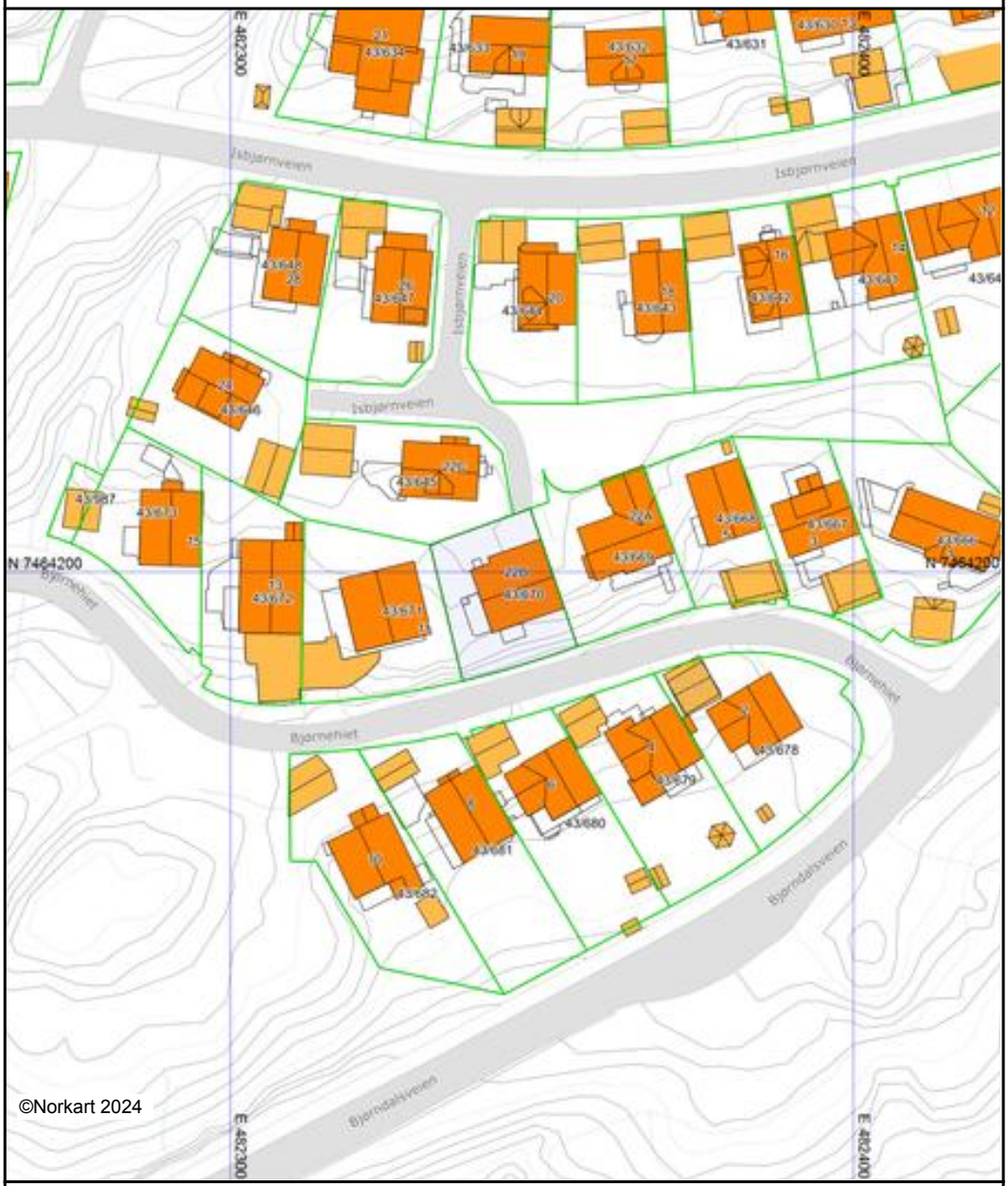
Bodø kommune

Eiendom: 43/670
Adresse: Isbjørnveien 22B
Dato: 23.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Bodø kommune

Ledningskart

Eiendom: 43/670
Adresse: Isbjørnveien 22B
Dato: 23.08.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

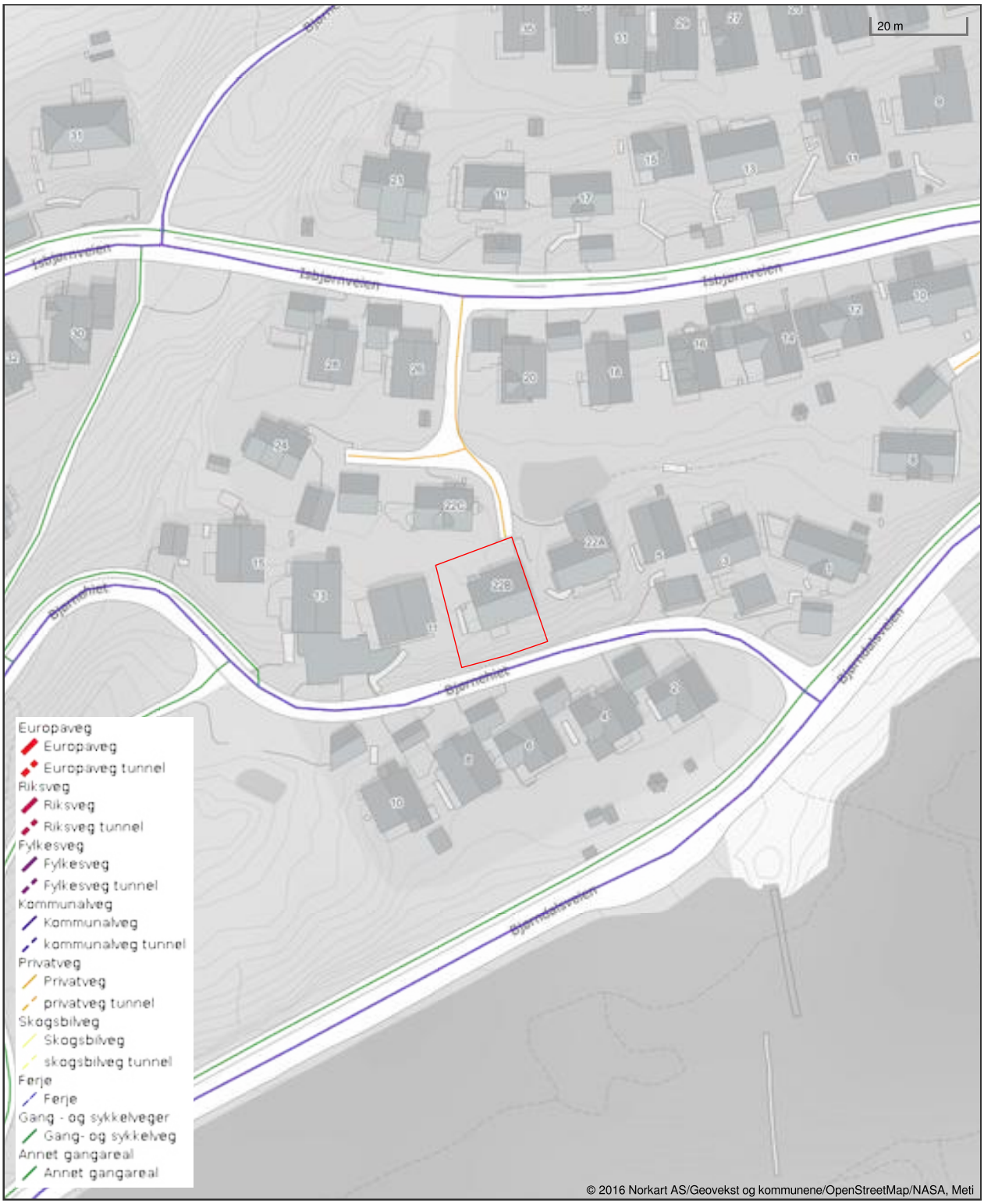
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 23.08.2024

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 43/670//



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

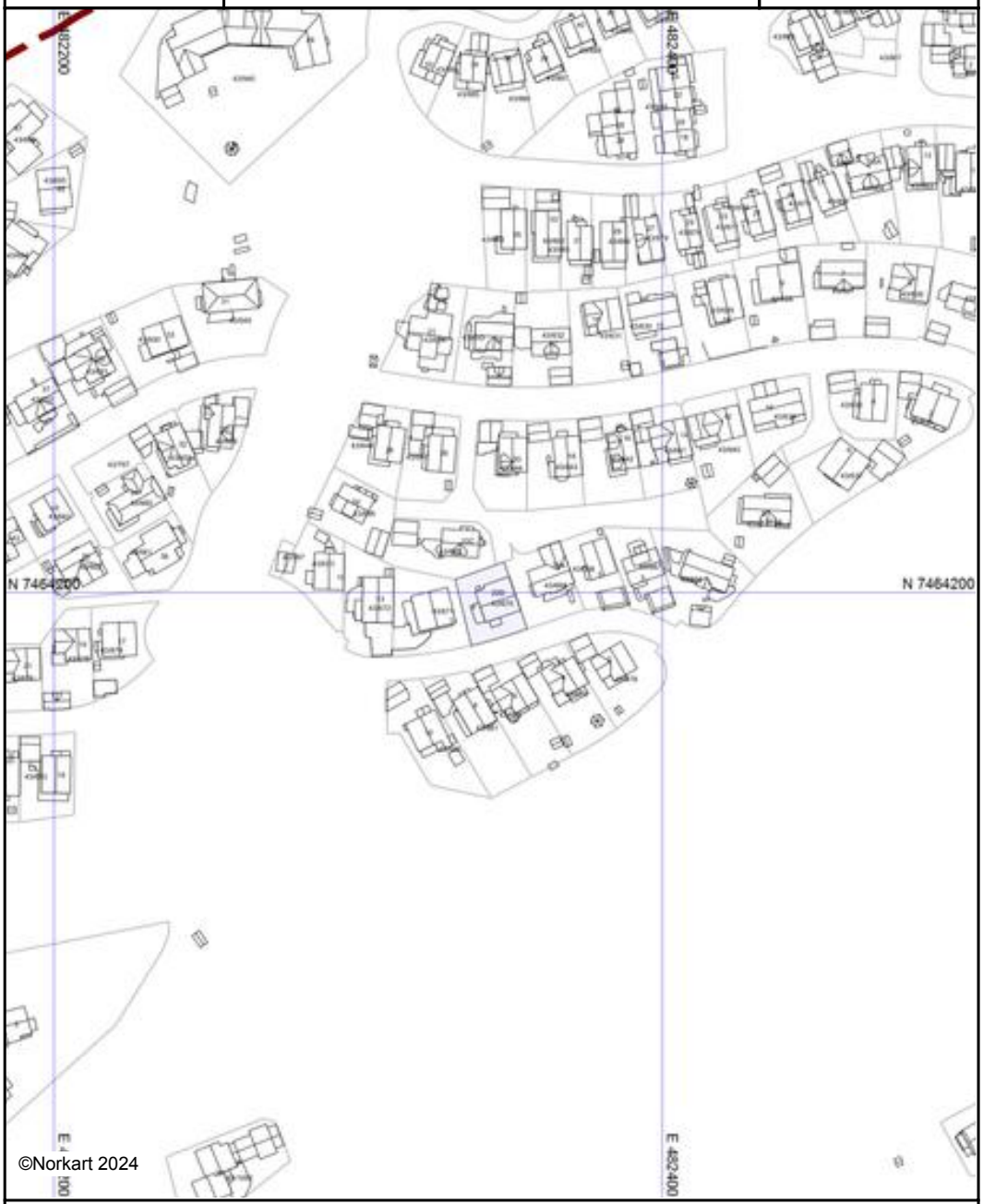
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/670
Adresse: Isbjørnveien 22B
Dato: 23.08.2024
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.

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. eb

§ 1

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

Byggeområder for boliger

Trafikkområder

Områder for offentlige formål

Friområder

§ 2

Areal bruk : Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 Reguleringsformål

2.1 Byggeområde - boliger:

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

2.2 Byggeområde offentlige formål:

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

2.3 Trafikkområdene:

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

2.4 Friområdene og friluftsområdene:

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

2416_A_BEST2

§ 3

Andre_forhold_i_reguleringsplanen:_Bestemmelser_knyttet_til bygningslovens_§_26_pkt._1.

3.1 Tomtedeling/bebyggelsesplan:

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

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

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

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

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

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

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

24/6_A_BEST3

§ 4

Fellesbestemmelser

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

b. Gjerdets utforming og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

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

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

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

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Davis Johansen

Kst.

Hans Venvik

Utskriftsdato: 23.08.2024

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.**	670	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Isbjørnveien 22B, 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 418 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

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, reg.plan

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1983
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2416_A/Dokumenter/2416_A_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 418 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** C2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2416_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2416_101)
Navn	BJØRNDALSLIA NORD. 1. Utbyggingstrinn
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.1986
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde
	Delareal 416 m^2 **Formål** Boliger

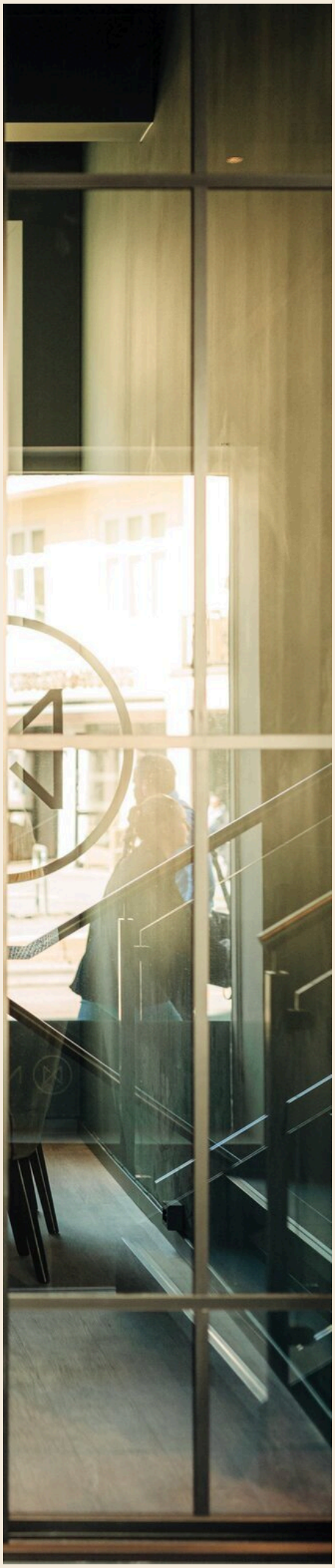


Velkommen til

Nordvik Bodø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

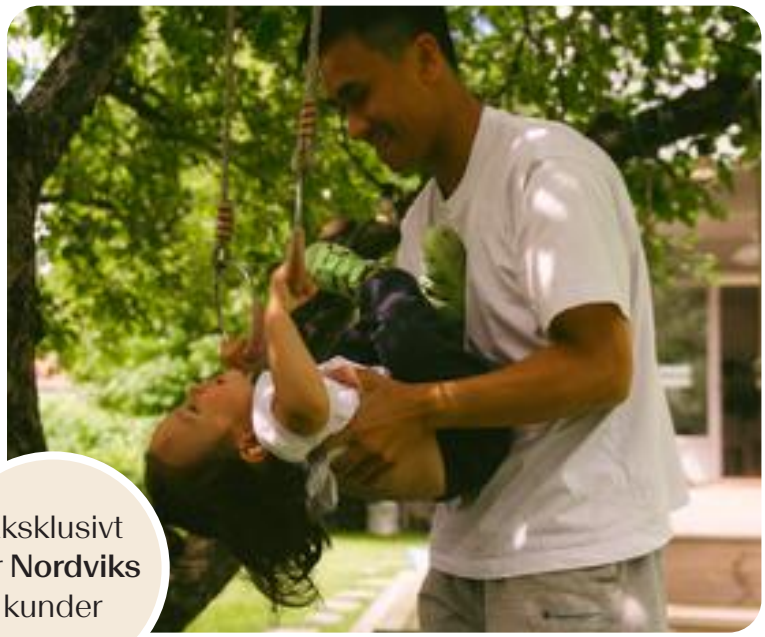


Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0075/24

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Isbjørnveien 22B 8029 BODØ
Matrikkel: Gnr 43, bnr 670 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Adrian Arntsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bodø
a.arntsen@nordvikbolig.no
974 89 277