



# Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Enebolig

 Märthas gate 3, 8004 BODØ

 BODØ kommune

 gnr. 138, bnr. 2604

**Sum areal alle bygg: BRA: 251 m<sup>2</sup> BRA-i: 251 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 21395-1332

Eiendomsverdi ref nr: UH1166

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



Mikalsen Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.

Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.

Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

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

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info [www.bmtf.no](http://www.bmtf.no)

## Rapportansvarlig

*Kristoffer Mikalsen*

Kristoffer Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
kristoffer.mik@gmail.com  
901 32 368



Mikalsen Takst

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 (<https://iverdi.no/>).

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.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av lettklinker/leca. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjoner teknet med betongtakstein eller lignende.

Boligen er påbygd i flere omganger med årene og har varierende byggemåte og standard som følge av dette.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og i normal stand ut fra alder og konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger datert 31.05.1998. Det er påvist avvik mot dagens løsning:

-Kjøkken er flyttet til stue, det er etablert soverom der kjøkken tidligere er plassert.

-Kjeller har relativt åpen løsning der det er tegnet inn brensel, bod og badstue. Rom er idag hovedsakelig boder.

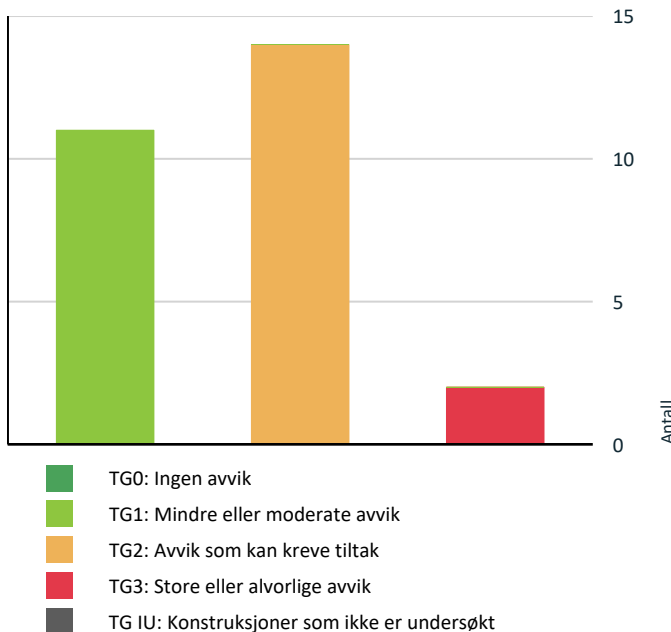
-Tegning av loft er ikke fremlagt og dagens bruk mot tegninger lar seg dermed ikke kontrollere.

Det er noe utydelig tekst på plantegning.

Endringer er i utgangspunktet ikke søknadspliktige da endringer er fra hoveddel til hoveddel.

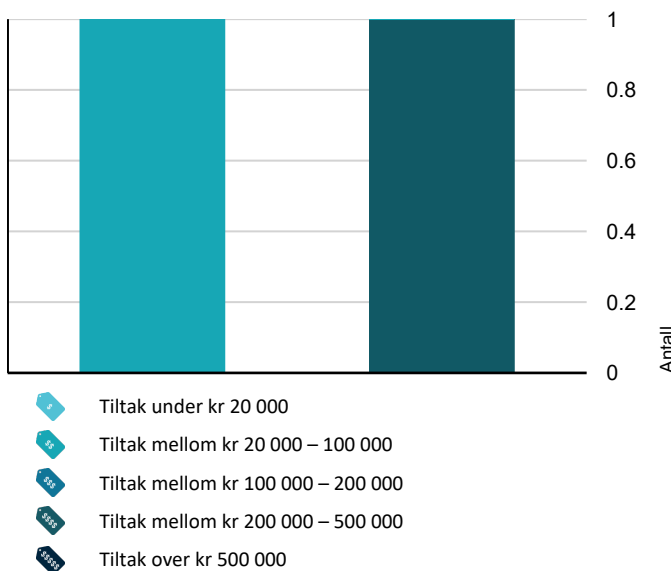
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)  
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist andre avvik:  
Kledning ligger på enkelte vinduer for nært beslaget, det vil bidra til at vann vil trekke inn i nedkant av kledning og skade kledning over tid.  
Det mangler musebånd bak kledning, åpninger over 6/7 mm er påvist. Manglende musebånd gjør det mulig for krypdyr å trekke inn i konstruksjonen og gjøre skade.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Ved fuktmåling ble det lokalt utslag på 20% fuktinnhold i undertak ved siden av pipe.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Det er påvist andre avvik:  
Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det er opplyst om at vann kan trekke inn i pipe

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Vindu er tettet igjen delvis ved trappenedgang. Tetting er ikke komplett og vann kan trekke inn.

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#) våtrom

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, tak og isolasjon.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1986

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

#### Modernisering

Ifølge egenerklæringen:

2015

Ny drenering rundt tre vegger – Benny Anders Strand (enkelpersonsforetak).

2023

Sikringsskap oppgradert til automatsikringer og det ble lagt opp til lading av elbil – Elektroimportøren.

2025

Gulv på vaskerom utbedret – Bendixen.

Sluk på vaskerom byttet, én sluk på vaskerom blindet og vannrør på vaskerom blindet – Bravida.

2026

Elektrisk arbeid på vaskerom utført – Haneseth.

Tak og vegger på vaskerom utbedret – egeninnsats.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag av alu. med ukjent alder  
Avløp koblet til drenerør i bakken.

Drenerør er ikke funksjonstestet, takrenner må rengjøres jevnlig for å vedlikeholde funksjonen.

# Tilstandsrapport

## 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

### Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre.

Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter eller spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Vegger er kledd med stående kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Kledning ligger på enkelte vinduer for nært beslaget, det vil bidra til at vann vil trekke inn i nedkant av kledning og skade kledning over tid.

Det mangler musebånd bak kledning, åpninger over 6/7 mm er påvist. Manglende musebånd gjør det mulig for krypdyr å trekke inn i konstruksjonen og gjøre skade.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Tiltak:

Åpning i nedkant av kledning bør etableres for å unngå skader på kledning over tid.

Musebånd eller lignende tetting som ikke ødelegger lufting bak kledning bør etableres.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Kaldt loft med plater på deler av gulv. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator dere det ble lokalt utslag på forhøyde fuktverdier. Det er merker på undertak som mest sannsynlig er fra eldre lekkasjer i undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling ble det lokalt utslag på 20% fuktinnhold i undertak ved siden av pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør undersøkes videre utvendig for å avdekke om det er feil/mangler ved utvendig tekking.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder på vinduer.

Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Videre vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid, sett i sammenheng med alder og slitasje.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong. Imp.bord som dekke og rekkverk av malt treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

## INNENDIG

### Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

### 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 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er opplyst om at vann kan trekke inn i pipe

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pipen bør kontrolleres videre både utvendig og innvendig for å fastslå aktuelle tiltak.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.

Vegger er delvis lukket og lar seg følgelig ikke kontrollere i sin helhet.

Vegger under terreng som er kledd igjen kan ha skjulte feil/mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad er eldre og det er tidligere påvist lekkasje fra sluk, det er i ettertid gjort midlertidige tiltak for å hindre aktiv lekkasje.

Badet har fliser på gulv med varmekabler, trepanel på vegger og tak.

### Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må renoveres for å sikre en vanntett konstruksjon.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom er pusset opp i 2025 som delvis egeninnsats og delvis faglært foretak.

## KJELLER > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater og malt betong. Taket har panel.

Overflater er visuelt kontrollert uten at det ble påvist skader eller synlige mangler på befaringsdagen.

## KJELLER > VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har veggmontert panelovn som varmekilde.

## KJELLER > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## KJELLER > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger av mur og hulltaking er dermed ikke mulig å gjennomføre.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i bjørkefinert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser og malte plater montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin og plass for kjøleskap.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv og malte plater på vegg. Utstyrt med toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vannrør av kobber.

Ledningsnett er hovedsakelig som fra byggeår.

## 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.

## TG2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør i boligen er delvis skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

### 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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

## TG1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200l Bereder lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1986**

# Tilstandsrapport

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**For arbeider under dagens eier, det kan ikke fastslås om det er gjort arbeider under tidligere eiere som krever samsvarserklæring.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Kursoversikt i sikringsskap samsvarer ikke med merking på sikringer, forholdet bør kontrolleres og utbedres. Anlegget er eldre og det anbefales på generelt og gjennomføre el-kontroll for å kontrollere anlegget.**

## Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.

Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).



# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1986 på ene vegg, øvrige sider er opplyst skiftet i 2015 ifølge egenerklæringen.

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Disse komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Eldre drenering har redusert funksjon sammenlignet med ny løsning.

Tiltak må påregnes over tid. Omfang og behov bør vurderes nærmere ved symptomer eller endret bruk av underetasje.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong med teglstein.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er tettet igjen delvis ved trappenedgang. Tetting er ikke komplett og vann kan trekke inn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull etter vindu bør tettes korrekt for å unngå vanninntrengning i konstruksjonen.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen er hovedsakelig flatt med noe lokalt fall mot grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

# Tilstandsrapport

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Manglende dokumentasjon på radonsperre og/eller radonmåling medfører usikkerhet rundt radonnivå i boligen

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

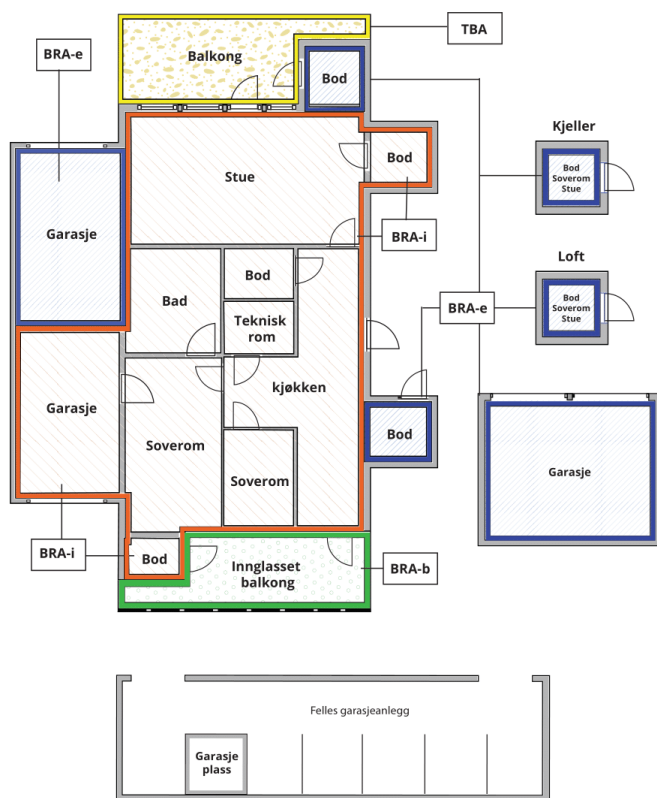
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	42			42	
1. Etasje	119			119	31
Kjeller	90			90	
<b>SUM</b>	<b>251</b>				<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>251</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Hall, gang, soverom, kjøkken, stue, toalettrom		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, bod, gang, bod 2		

## Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger datert 31.05.1998. Det er påvist avvik mot dagens løsning:

- Kjøkken er flyttet til stue, det er etablert soverom der kjøkken tidligere er plassert.
- Kjeller har relativt åpen løsning der det er tegnet inn brensel, bod og badstue. Rom er idag hovedsakelig boder.
- Tegning av loft er ikke fremlagt og dagens bruk mot tegninger lar seg dermed ikke kontrollere.

Det er noe utydelig tekst på plantegning.

Endringer er i utgangspunktet ikke søknadspliktige da endringer er fra hoveddel til hoveddel.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oversikt under tilbygg/modernisering og egenerklæringsskjema

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vurderingen av om boligen har åpenbare ulovligheter er basert på en begrenset visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon eller konstruksjoner. Skjulte forhold eller eventuelle ulovlige arbeider som ikke er synlige kan derfor ikke utelukkes.

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	211	40

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2604		0	778.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Märthas gate 3

### Hjemmelshaver

Karlsen Anita, Åselid Jørn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Østbyen ved Aspmyra. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, plen og beplantning.  
Tomten er plant opparbeidet.

### Oppvarming

Vedovn i stue. Varmekabler på bad. For øvrig elektrisk oppvarming.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklet. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

# Egenerklæring

Märthas gate 3, 8004 BODØ

23 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

### Adresse

Märthas gate 3

### Postadresse

Märthas gate 3

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen fra kjøpsdato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

---

Selger

Karlsen, Anita

Selger

Åselid, Jørn

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Bad oppe:  
Lekkasje fra sluk under dusj og ned til kjøkken. Provisorisk utbedring.  
Bad mangler membran.  
Badekar ikke brukt de siste år av den grunn.

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2025

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gulv vaskerom

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bendixen

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2025

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sluk vaskerom byttet. En sluk vaskerom blindet. Vannrør vaskerom blindet.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bravida

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall



2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk vaskerom

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2026

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tak og vegger vaskerom

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja     Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Vannlekkasje kjellerstue i 2014.  
Drenering skiftet da.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2015

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny drenering rundt tre vegger.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Benny Anders Strand (enkelpersonsforetak)

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet til automatsikringer. La opp til lading av el-bil

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroimportøren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**



Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til  
2014. Avløp tett i forbindelse med tett drenering.  
Ble utbedret 2015

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Ett vindu på soverom nede er ødelagt.  
Ett vindu på soverom oppe bør vurderes byttet.  
Noe råte på bordkledning mot altandekke, samt noe av rekkverk på altan.  
Vindski bør byttes.  
Noe vann kan renne ned inni pipa på tilbygg.  
Et par takstein er ute av posisjon  
Blindet kjellervindu er ikke tilstrekkelig tettet. Ble blindet før 2014.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 16203861

# Egenerklærings skjema

Name

**Anita Karlsen**

Date

**2026-03-23**


Name

**Jørn Åselid**


Date

**2026-03-23**

Identification

 Anita Karlsen

Identification

 Jørn Åselid



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

## Egenerklærings skjema

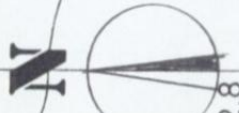
---

Signed by:

Anita Karlsen  
Jørn Åselid

23/03-2026  
19:46:34  
23/03-2026  
19:50:58

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

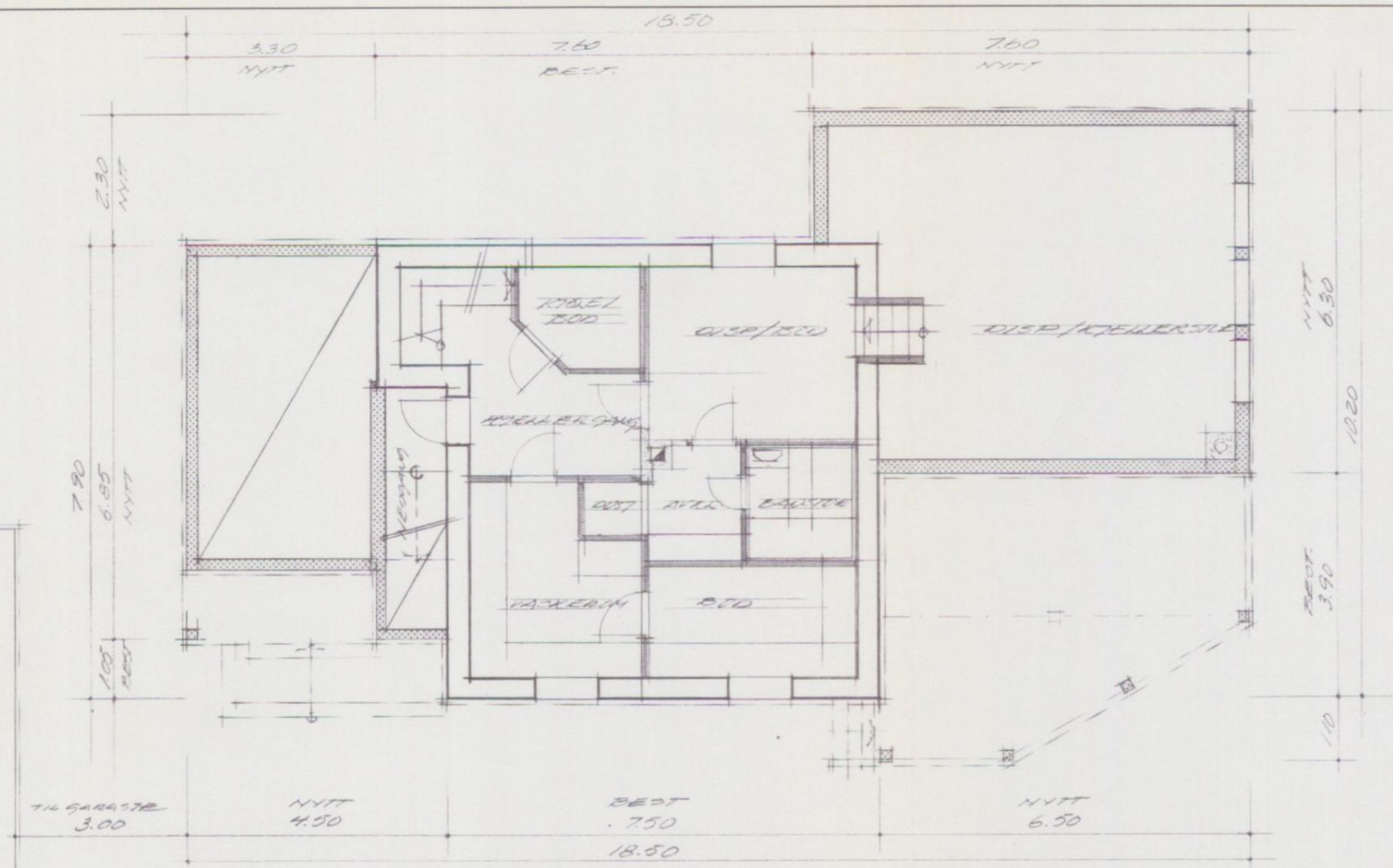


BYGNINGSSJEFEN I BODØ  
 Godkjent § 14.2  
 31 MAI 1985

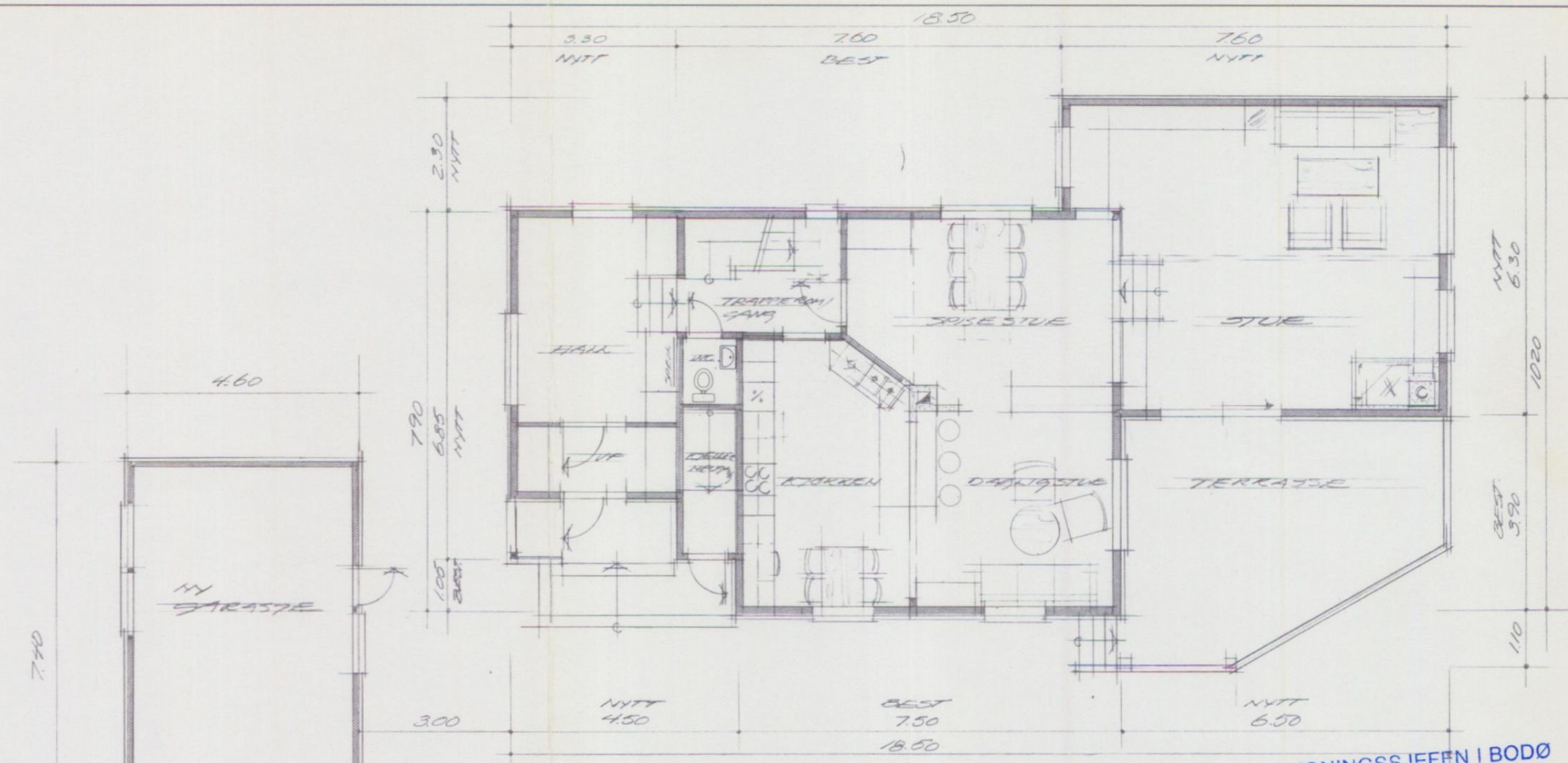
Barcode  
 K01C8  
 138/2604 Byggesak Kar  
 Bravida

SITUASJONSPLAN

REV.			
MÅL	1:500	KJELL-ARNE HJEMÅS	TEK.NR.
DATE	26.7.85	MÆRTHASGT. 3	1
		800 BODØ	
		RESTAURERING + TILDØYSE BOLLIG	ARK. OPP. AVLESEN
		GARASJE	8000



PLAN KJELLERETAGE



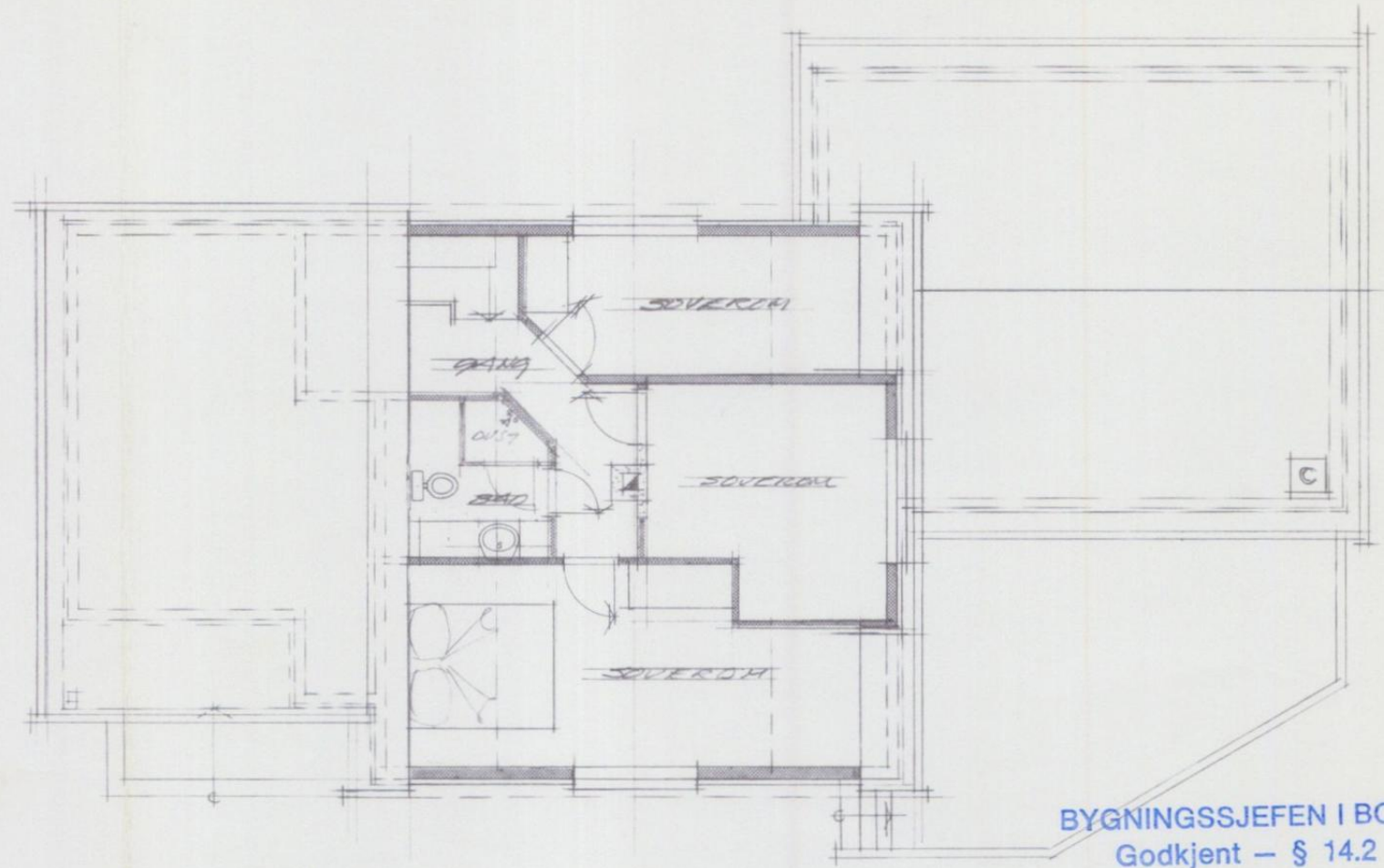
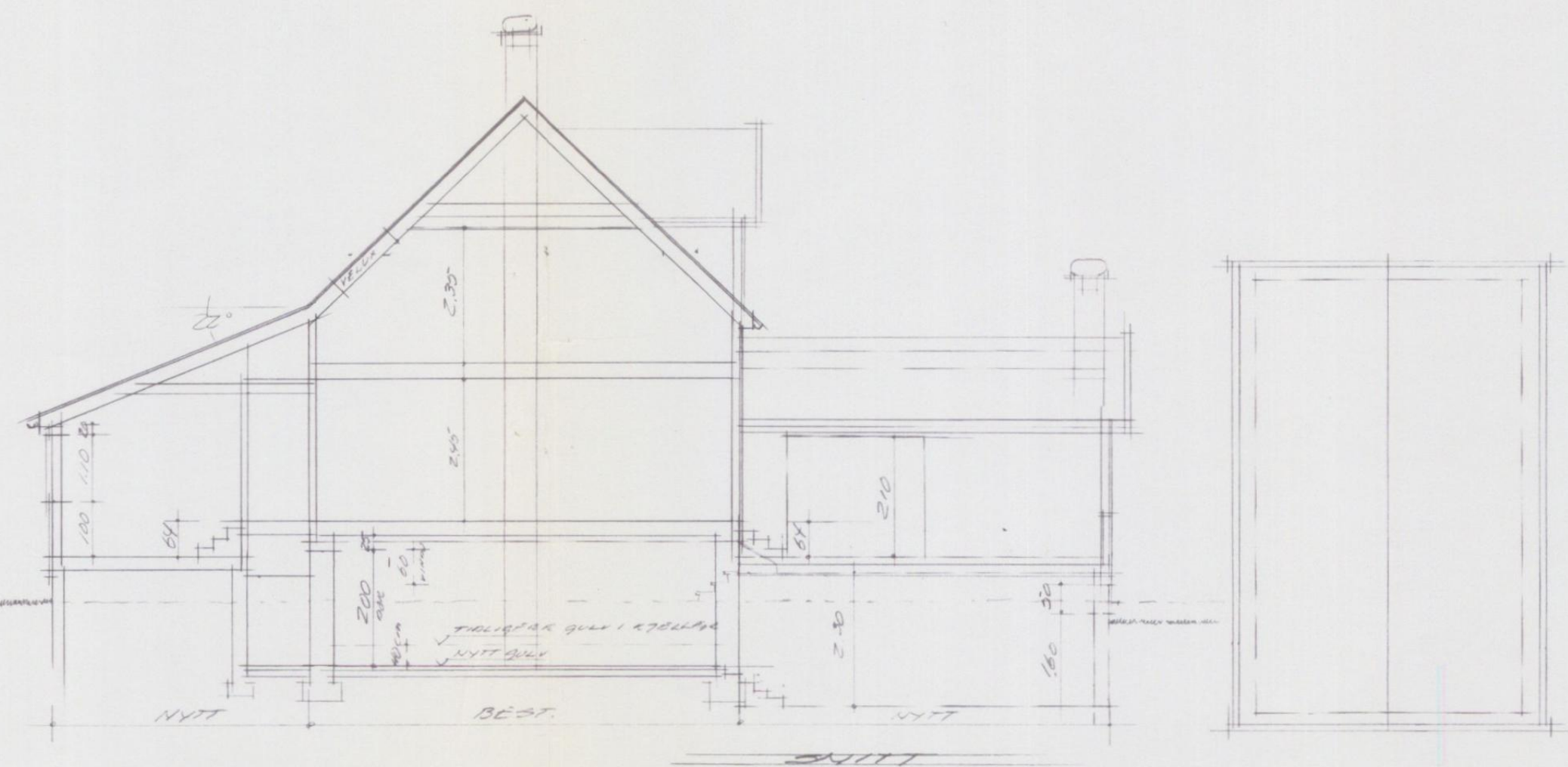
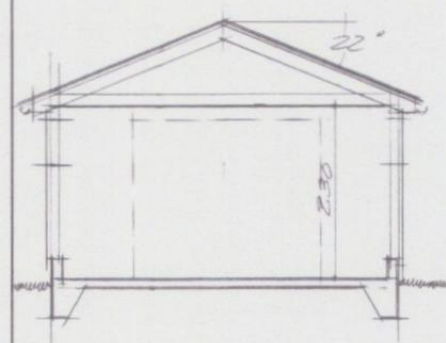
PLAN I ETASJE

BYGNINGSSJEFEN I BODØ  
Godkjent - § 14.2

31 MAI 1985



REV.			TEGU. NR.
MÅL	1:100	KJELL-ARNE HJERNIS HERTHAS GT. 3 8000 BODØ	2
DATO	25.4.85	RESTAURERING + TILBYGG BOLIG GARASJE	ARK. ODD AASEN 2000



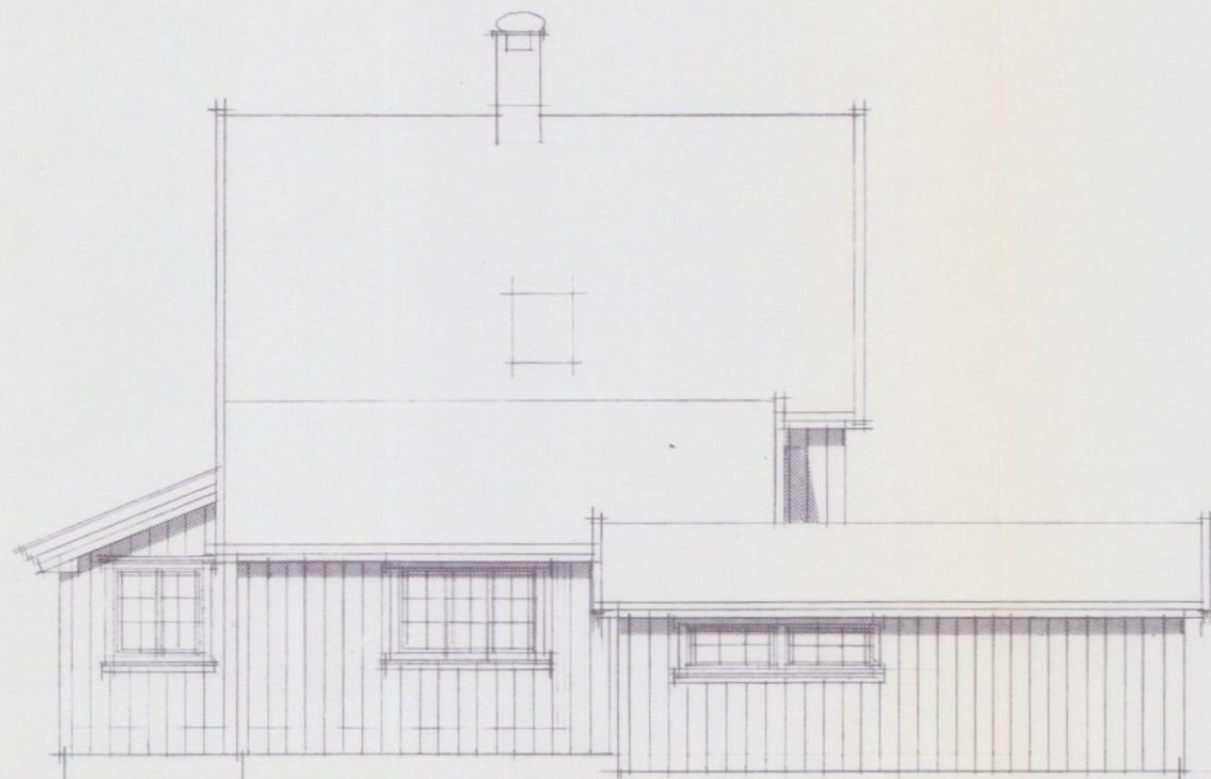
BYGNINGSSJEFEN I BODØ  
 Godkjent - § 14.2  
 31 MAI 1985



K 01 CA  
 138/2604 Byggesak Teg

PLAN II. ETASJE

REV			
NÅL	1:50	KJELL-ARNE HENRIS HERTINGST. 3 8000 BODØ	TEG. NR. <b>3</b>
DATO	25.7.85	RESTAURERING + TILBYGG BOLIG GARASJE	ARK. ODD. A. JENSEN 8000



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



K 0 1 C B  
138/2604 Byggesak Teg

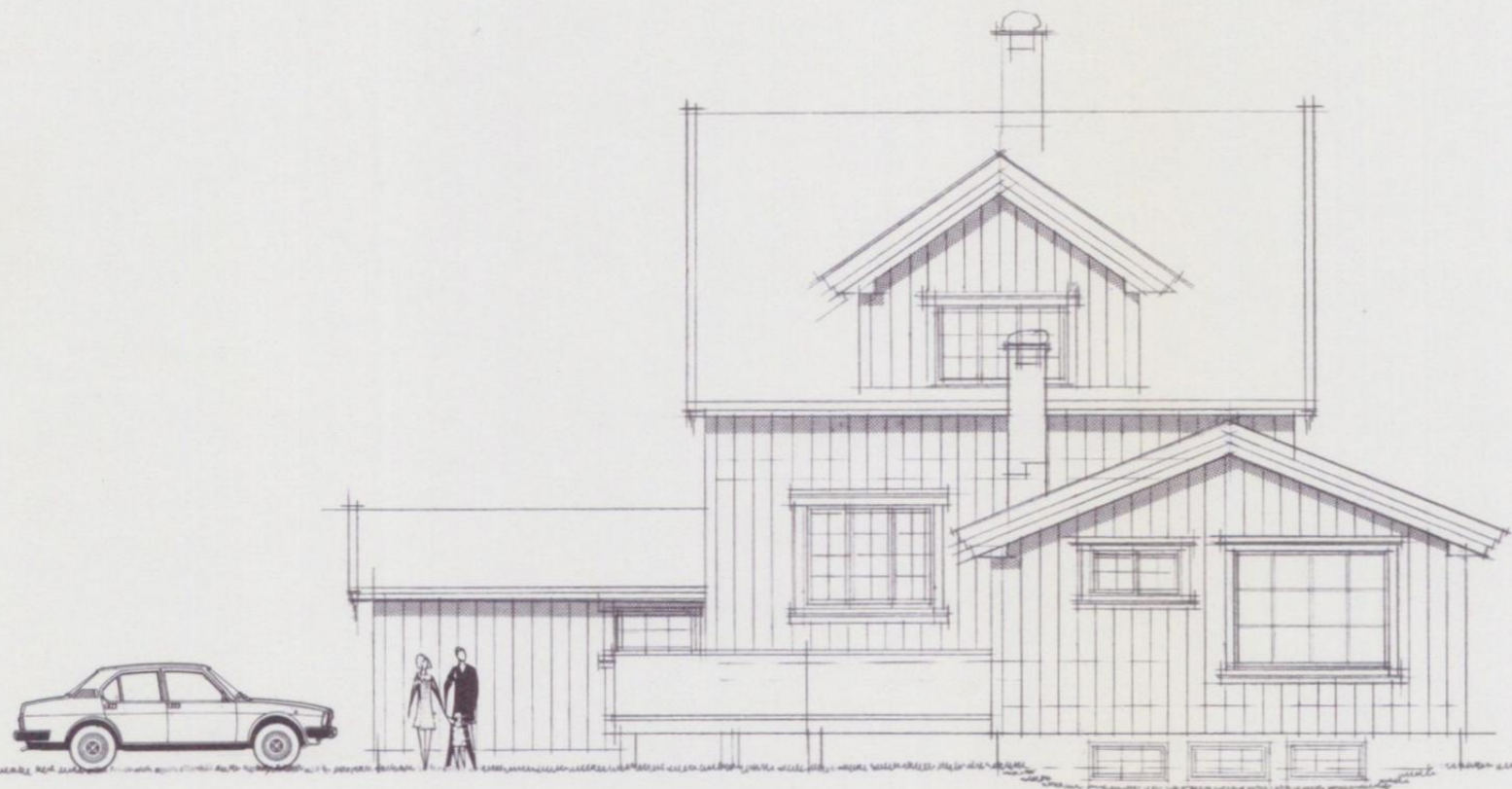
BYGNINGSSJEFEN I BODØ  
Godkjent - § 14.2  
31 MAI 1985

REV.			
STAV	1:100	KJELL-ARNE HJEMÅS HJERTHÅS GT. 3 8000 BODØ	TEGN. NR. 5
DATE	25.4.85	RESTAURERING + TILBYGG BOLIG GARASJE	ARK. ODD GJØSESEN 8000

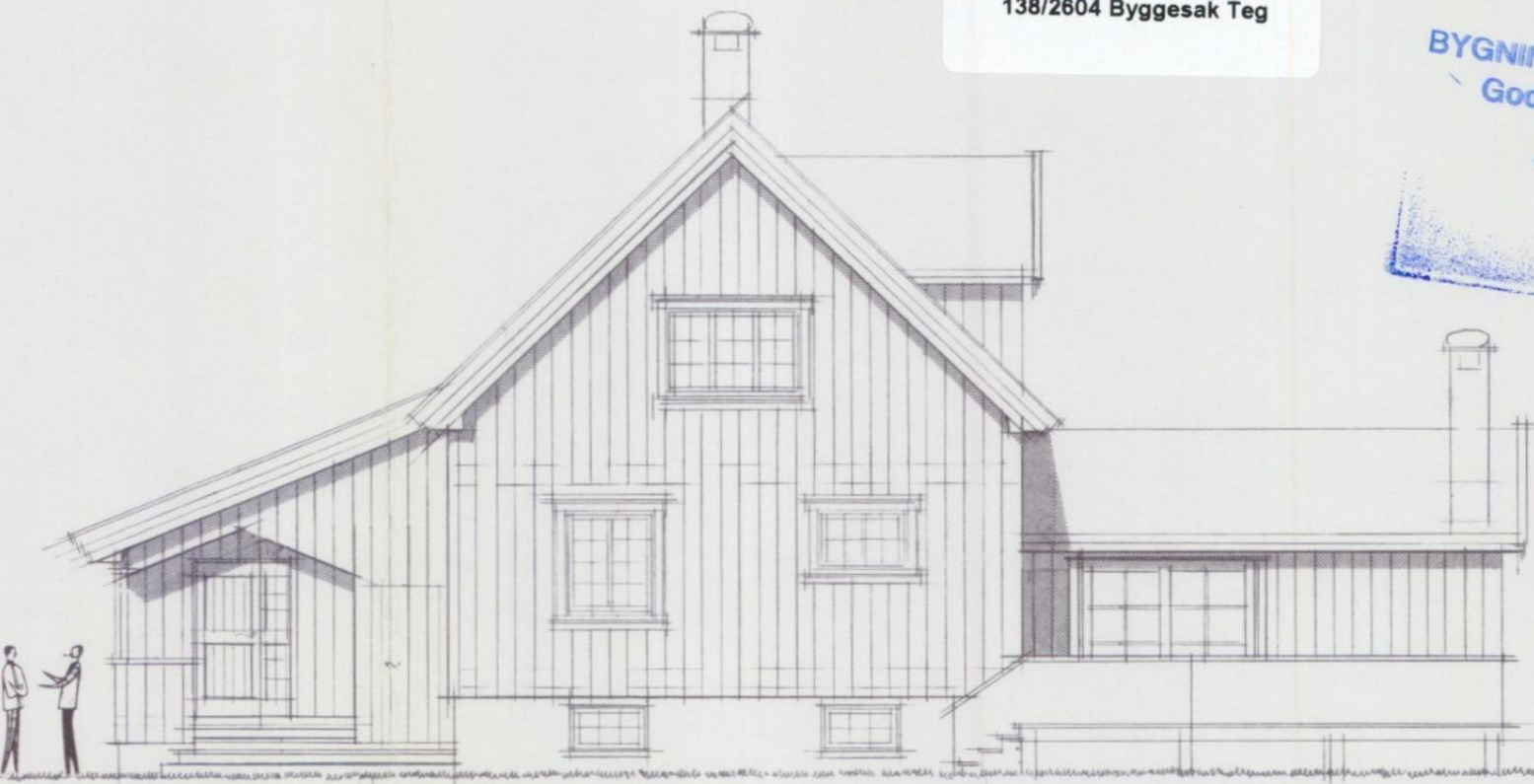
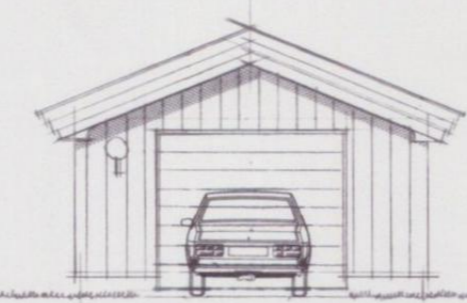


K 0 1 C C  
 138/2604 Byggesak Teg

BYGNINGSSJEFEN: BODØ  
 Godkjent - § 14.2  
 31 MAI 1985



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

REV.	KJELL-ARNE HJELMÅS	TEK.NR.
MÅL	MERTHAST. 3	4
1:100	BODØ BODØ	
DATO	RESTASJERING - TILBYSJY BOKLØ	ARK. OPP. HJELMÅS
25. 7. 85	GARASJE	BODØ



# Bodø kommune

**Adresse:** Postboks 319, 8001 BODØ

**Telefon:** 75 55 50 00

Utskriftsdato: 12.03.2026

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	2604	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Märthas gate 3, 8004 BODØ								

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

<b>Takst</b>	6 932 000,00 kr
<b>Skatt</b>	16 609,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	700 000,00 kr
<b>Antall boenheter</b>	1
<b>Dato vedtatt</b>	01.01.2026
<b>Eiendomsstype</b>	Formuesgrunnlag Bolig
<b>Promillesats</b>	4 ‰
<b>Fritak</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Bodø kommune

**Adresse:** Postboks 319, 8001 BODØ

**Telefon:** 75 55 50 00

Utskriftsdato: 12.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	2604	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Märthas gate 3, 8004 BODØ								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	12 299,52 kr
Eiendomsskatt	9 745,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	9 939,12 kr

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bodø kommune

## Ledningskart

Eiendom: 138/2604  
Adresse: Märthas gate 3  
Dato: 12.03.2026  
Målestokk: 1:500



UTM-33

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

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



©Norkart 2026

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



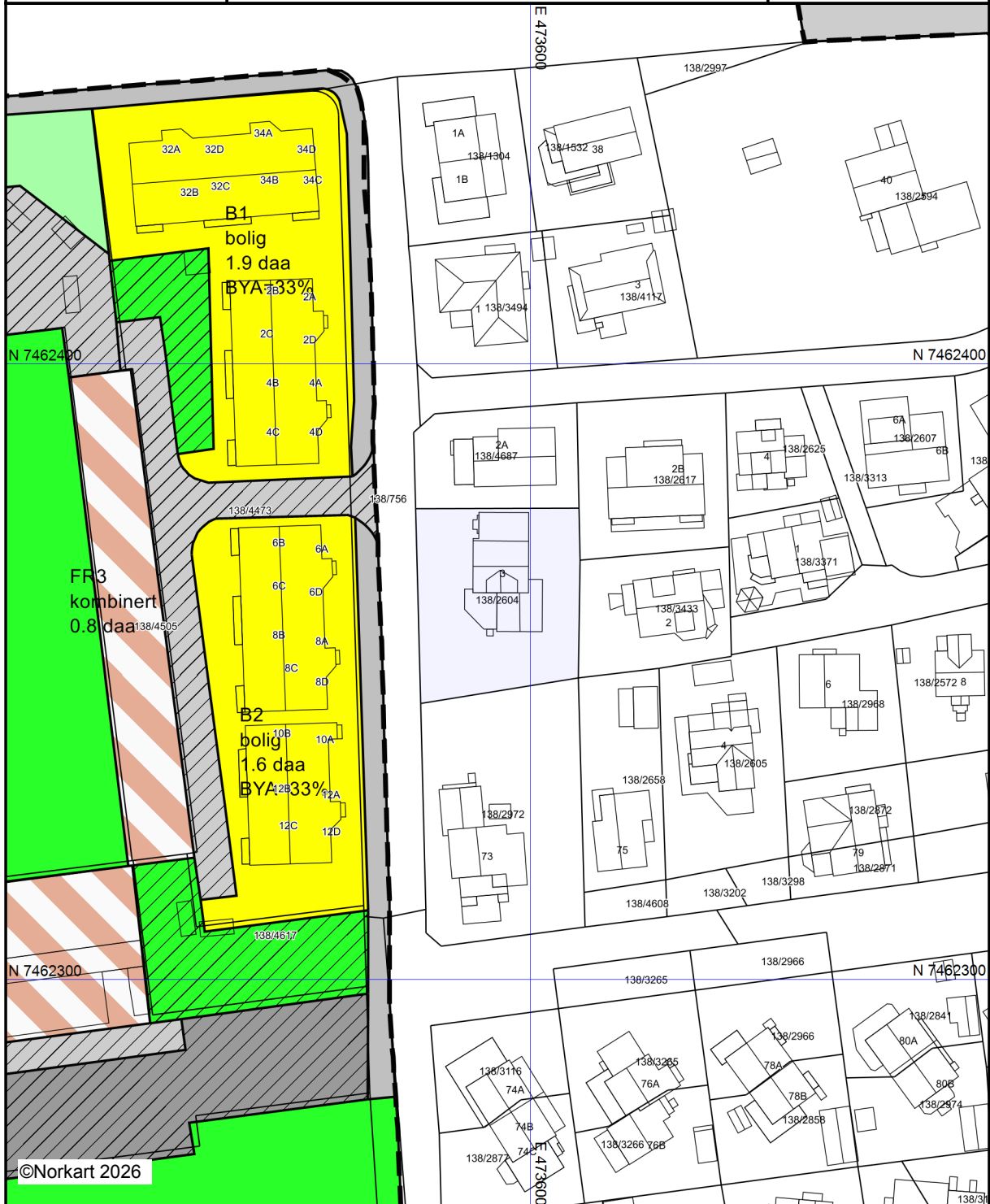
Bodø kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 138/2604  
Adresse: Märthas gate 3  
Dato: 12.03.2026  
Målestokk: 1:1000



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.



# Bodø kommune

**Adresse:** Postboks 319, 8001 BODØ

**Telefon:** 75 55 50 00

Utskriftsdato: 12.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	2604	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Märthas gate 3, 8004 BODØ								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

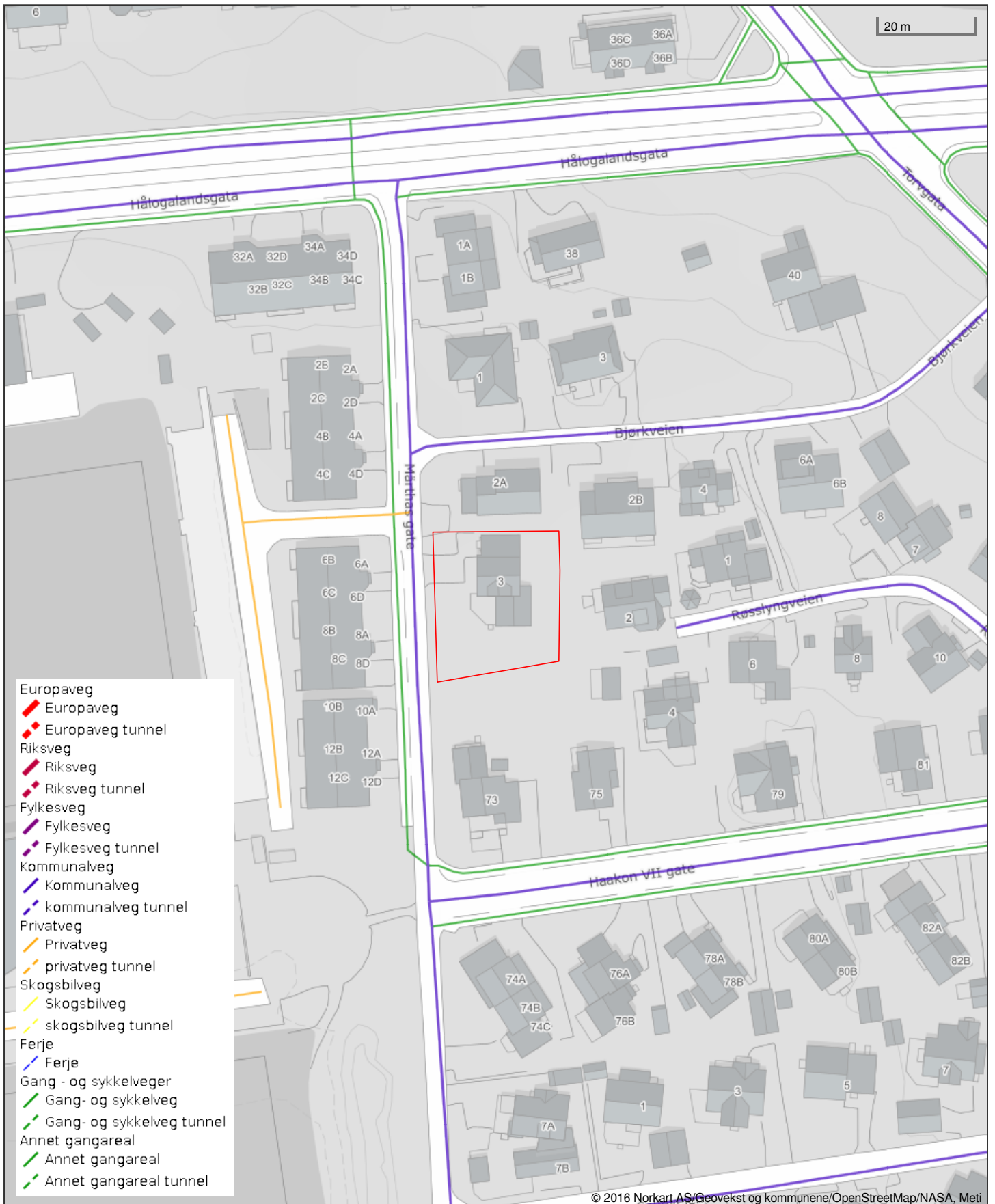
<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



# Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/2604//



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.

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	778.2
Etablert dato	24.08.1926	Historisk oppgitt areal	1194
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skylid	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	04.11.2013 04.11.2013			138/2604
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.09.2013 15.10.2013			138/756, 138/2604, 138/2617, 138/2658, 138/2972, 138/3433, 145/15
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.09.2013 15.10.2013			138/756, 138/2604, 145/15
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.09.2013 15.10.2013			138/756, 138/2604, 138/2617, 138/2972, 145/15
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.09.2013 15.10.2013		Tinglyst 22.10.2013	138/2604 (-425,4), 138/4687 (425,4) 138/756, 138/2617, 145/15
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.09.2013 15.10.2013			138/756, 138/2604, 138/2617, 138/2972, 138/3433, 138/4687
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.09.2013 15.10.2013			138/756, 138/2604, 138/2617, 138/4687, 145/15
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.09.1962			138/2604 (-900), 138/2972 (900)
Skylddeling Skylddeling	24.08.1926			138/2604

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7462362.75	473595.83		Ja	778.2	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARLSEN ANITA F050371*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MÅRTHAS GATE 3 8004 BODØ	Bosatt (B)
ÅSELID JØRN F180270*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MÅRTHAS GATE 3 8004 BODØ	Bosatt (B)

## Adresse

**Vegadresse: Märthas gate 3**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8004 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	212 Hernes 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	204323		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	31.05.1986
2	204323	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.10.1986
3	204315		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
4	187068118		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	04.07.2016

**1: Bygning 204323: Enebolig (111), Tatt i bruk 31.05.1986**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	254
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	254
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	31.05.1985	06.07.2004	
Igangsettingstillatelse	30.06.1985	06.07.2004	
Tatt i bruk	31.05.1986	06.07.2004	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Märthas gate 3	H0101	138/2604	254	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	104	0	104	0	0	0
K01	0	104	0	104	0	0	0

**2: Bygningsendring 204323-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.10.1986**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	91
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	91
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.06.1985	01.06.1985	
Igangsettingstillatelse	17.06.1985	17.06.1985	
Tatt i bruk	15.10.1986	15.10.1986	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Märthas gate 3	H0101	138/2604	91	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	57	0	57	0	0	0
K01	0	34	0	34	0	0	0

### 3: Bygning 204315: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	45
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.06.1985	01.06.1985	
Igangsettingstillatelse	17.06.1985	17.06.1985	
Tatt i bruk	15.10.1986	15.10.1986	
Bygning revet/brent		24.05.2007	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	138/2604	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	45	0	45	0	0	0

### 4: Bygning 187068118: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 04.07.2016

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.10.1989	06.07.2004	
Igangsettingstillatelse	11.11.1989	06.07.2004	
Tatt i bruk	11.04.1990	06.07.2004	
Bygning revet/brent	04.07.2016	01.08.2016	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	138/2604	-	-	-	-	-

### Etasjer

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

# Märthas gate 3

Nabolaget Aspmyra/Hernes - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Bodø videregående skole	3 min
Linje 3, 4, 4 N	0.3 km
Bodø lufthavn	15 min
Bodø stasjon	18 min
Linje F7, R75	1.5 km

## Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	7 min
355 elever, 21 klasser	0.6 km
St Eysteins skole (1-10 kl.)	12 min
83 elever, 7 klasser	1 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	14 min
244 elever, 17 klasser	1.3 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	4 min
93 elever, 6 klasser	0.3 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
328 elever, 30 klasser	0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	4 min
Bodø videregående skole	6 min
1316 elever, 73 klasser	0.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Aspmyra stadion - 3194	4 min
Bodø kommune ladere	6 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

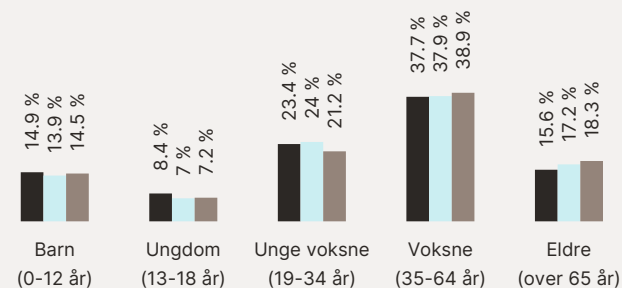


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aspmyra/Hernes	1 049	470
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Asphaugen barnehage (1-5 år)	9 min
96 barn	0.7 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-...11 min	
37 barn	1 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	13 min
45 barn	1.1 km


## Dagligvare


Bunnpris Aspmyra	4 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.3 km
Coop Extra Bankgata	4 min

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100

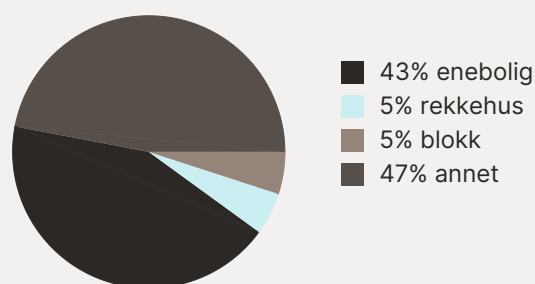
 Trafikk  
Lite trafikk 84/100

 Gateparkering  
Lett 81/100





## Sport

- |   |   |
|---|---|
|  Aspmyra stadion<br>Fotball                                     | 2 min <br>0.2 km  |
|  Bankgata kunstgressbane<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 6 min <br>0.5 km |
|  Feel24 Vestbyen   | 8 min            |
|  Rapida Meierikvartalet  | 12 min           |

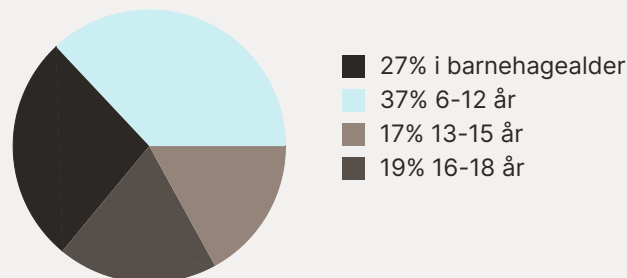
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Koch/Glasshuset       | 13 min  |
|  Apotek 1 Tordenskjold | 13 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

