NORDVIK

Urtegårdsgata 26

2 soverom | 117 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Urtegårdsgata 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
106	Nabolagsprofil
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.10.2026







Nøkkelinformasjon

Sjarmerende rekkehus over 4 plan i historiske "Ormen Lange" | Koselig bakhage | Kort vei til sentrum og sykehuset

Prisantydning	**4 370 000,-**
Omkostninger	**110 340,-**
Totalpris	**4 480 340,-**
BRA-i	**117 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1918**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

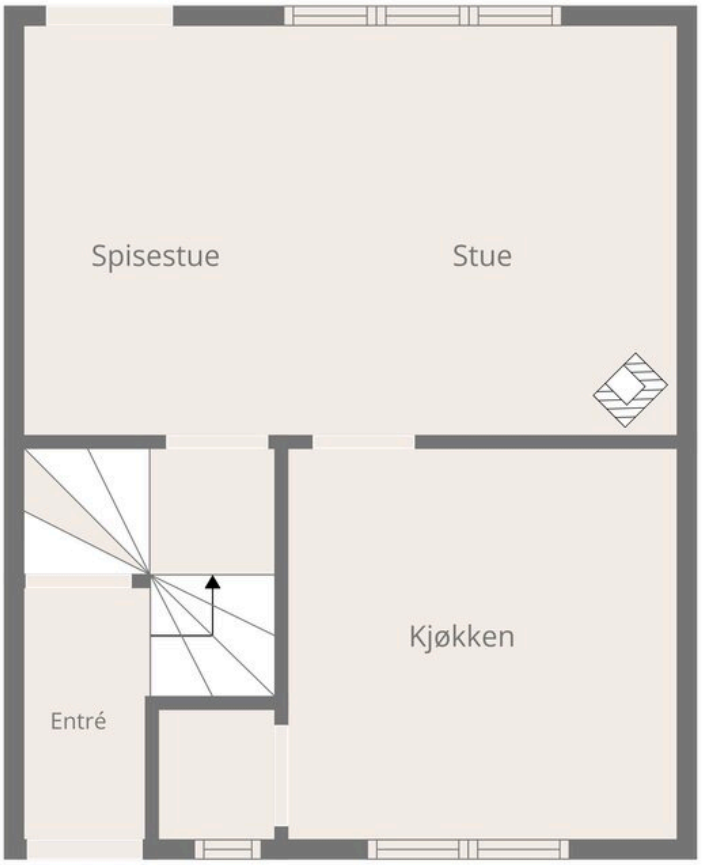
Velkommen til Urtegårdsgata 26 – et sjarmerende rekkehus i historiske Ormen Lange fra 1918. Her bor du sentralt i Bodø, med egen hage og kort gangavstand til sentrum, Nordlandssykehuset og byens mange tilbud.

Boligen har en lys og hyggelig stue med plass til både sofagruppe og spisebord, kjøkken med spiseplass og to soverom i andre etasje. Fra stuen er det utgang til hagen, hvor du kan nyte lange sommerdager. Kjeller og uinnredet loft gir gode oppbevaringsmuligheter. Deler av boligen er oppgradert, mens øvrige deler har behov for modernisering og utbedringer.

- Særpreget rekkehus med historie og sjarm.
- Egen en skjermet hage i sentrumsnært område.
- Gulvvarme i stue og kjøkken.
- God oppbevaringsplass i kjeller og uinnredet loft.
- Kort vei til sentrum, sykehuset og Rensåsparken.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



































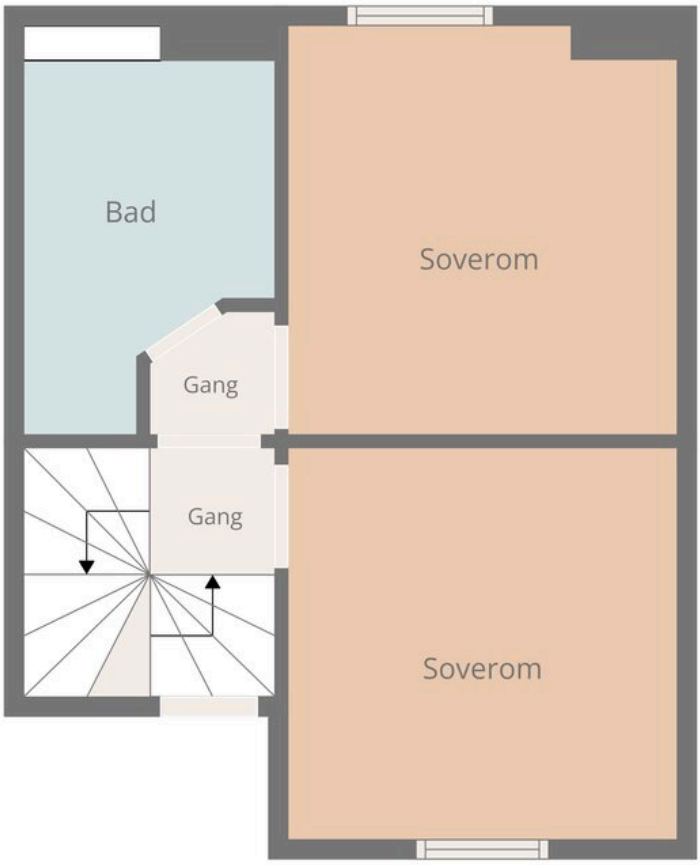






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.













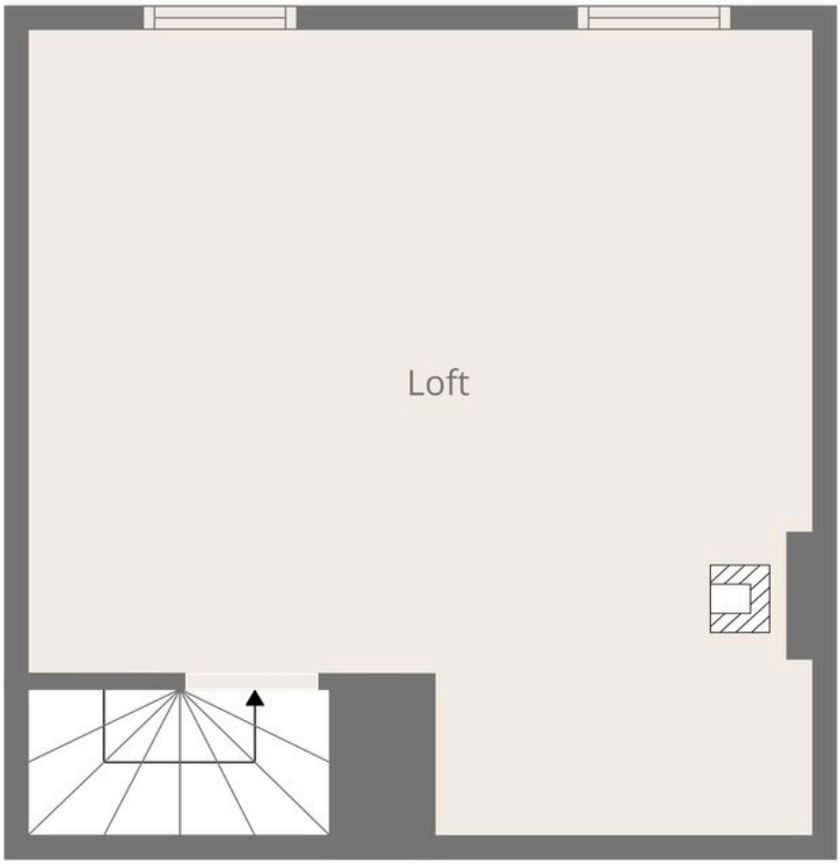






Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm



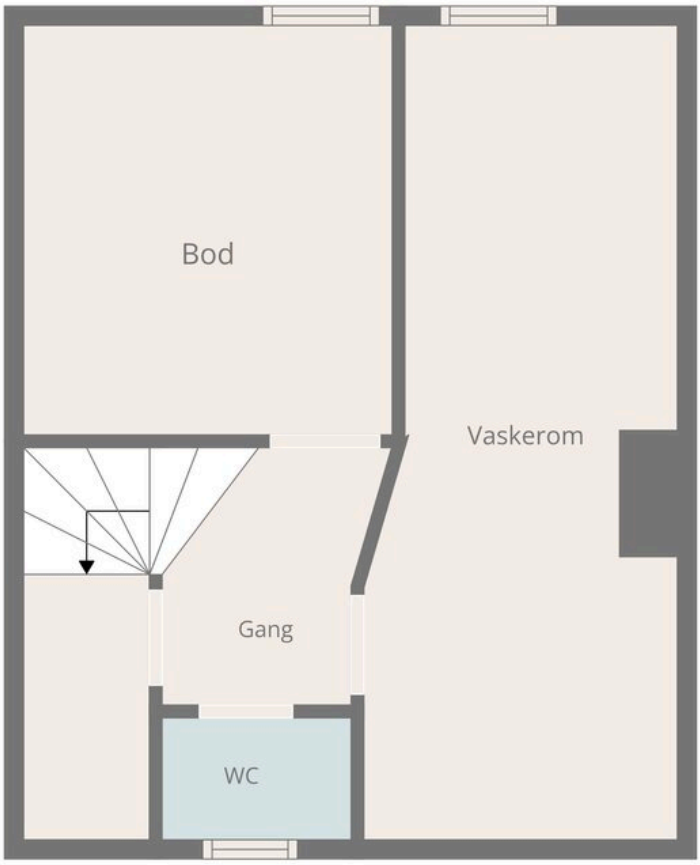
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.





Planløsning

Underetasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Planløsning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

















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
35-0173/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Urtegårdsgata 26, 8005 BODØ
Gnr 138, bnr 513 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Selger
Louise Juliette Wisth

Kjøpesum og omkostninger
4 370 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 480 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 495 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1918

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 117 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 32 kvm. Bod, bod 2, trappe rom, wc og vaskerom
Total BRA: 32 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Hall m/trapp, stue og kjøkken
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 2 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Hall m/trapp, bad, soverom og soverom 2
Total BRA: 32 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Uinnredet loft/ loftstue
Total BRA: 19 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om at hagen har sol fra ca. kl. 09–10 om morgenen til ca. kl. 19–20 om kvelden.

Innhold
Boligen går over 4 etasjen og inneholder:
1. etasje:
- Hall m/trapp
- Stue
- Kjøkken

2. etasje:
- Hall m/trapp
- Bad
- 2 Soverom

Loft:
- U innredet loft

Underetasje/kjeller:
- 2 Boder
- Trapperom
- WC
- Vaskerom

Standard

Velkommen inn! En hyggelig inngang til boligen med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Lyse flater og den karakterfulle tretrappen gir et innbydende førsteinntrykk. Fra hallen er det adkomst til etasjens oppholdsrom og trapp videre til andre etasje.

- 1. etasje -
Stue | Stuen har vinduer som slipper inn godt med dagslys, og plass til både sofagruppe og spisebord. Lyse veggflater og detaljer som buede åpninger bidrar til rommets særpreg og lune atmosfære. Gulvet er skiftet og har gulvvarme. Fra stuen er det utgang til en liten balkong med trapp ned til hagen – en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Fra stuen går du ut på en liten balkong med trapp ned til hagen. Hagen er opparbeidet med plen og beplantning, og har plass til utemøbler og hyggelige sommermåltider. Her får du et grønt uterom midt i byen. Selger opplyser at hagen har sol fra ca. kl. 09–10 til ca. kl. 19–20 om sommeren.

Kjøkken | Kjøkkenet har profilerte fronter i en dempet grønntone, benkeplate med nedfelt vask og mørke fliser over deler av arbeidsbenken. Ved vinduet er det plass til et lite bord, perfekt til morgenkaffen eller en rolig frokost. Innredningen er satt inn brukt, og dens opprinnelige alder er ukjent. Den fremstår med lite bruksslitasje. Gulvet er skiftet og har gulvvarme. Integrerte hvitevarer medfølger.

- 2. etasje -
Bad | Badet har servant, toalett og dusj med forheng. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Veggene har en kombinasjon av fliser og panel/tømmer, mens himlingen har panel.
Badet ble oppgradert omkring 1990 og har nådd forventet levetid. Modernisering eller renovering må påregnes. Panelet på veggene er ikke våtromsbehandlet, og det er registrert avvik ved blant annet fallforhold og tettesjikt. Rommet mangler ventilasjon.
Bygningssakkyndig anbefaler dusjkabinett, men skråtak og lav takhøyde kan gjøre montering utfordrende. Selger opplyser at etableringen av badet ikke er byggemeldt eller omsøkt. Se tilstandsrapporten og salgsoppgavens øvrige opplysninger.

Soverom | Hyggelig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler. Vinduet gir naturlig lys, mens skråtak og eldre detaljer tilfører rommet sjarm. Rommet har malte gulv og tapetserte vegger. Boligens andre soverom har plass til seng og garderobeskap, og kan også benyttes som gjesterom eller hjemmekontor. Vinduet slipper inn dagslys, og skråtaket understreker boligens karakter.

- Underetasje/kjeller -
Bod | Kjelleren inneholder to boder som gir plass til oppbevaring av blant annet verktøy, sesongutstyr og andre eiendeler.

Vaskerom | Eldre vaskerom med betongvegger og malt betonggulv. Her er også boligens varmtvannsbereder plassert. Gulvmalingen er stedvis slitt bort, og rommet har eldre soilsluk, mangler fungerende membran og har ingen ventilasjon. Vaskerommet har behov for totalrenovering, som nærmere beskrevet i tilstandsrapporten.

- Loft -
Boligen har et uinnredet loft med synlige trekonstruksjoner og skråtak som gir et rustikt preg. Loftet gir ekstra oppbevaringsplass og omtales som uinnredet areal.

_____
Innvendige overflater |
Innvendig er det gulv av furu og fliser. Det er nye gulv i kjøkken og stue. Noe av furugulvet er malt.
Vegger med panel, tapet og malte flater. Himlinger med panel.

Tekniske installasjoner |
Eldre kobberrør.
PP plastrør.
Det er kun naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1990, montert på vaskerom i kjeller.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer/påkostninger:
2025: Ny ytterdør.
2024: Kjøkkenet ble oppgradert med brukt kjøkkeninnredning og nye fliser. Kjøkkeninnredningens opprinnelige alder er ukjent.
2024: Verandadøren ble skiftet ut med en brukt dør.
2024: Nytt gulv med gulvvarme i stue og kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Kondensering fra takvinduer på loft

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Tak bør tas i nær fremtid

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Tak bør relegges

Bygningssakkyndig
Jan-Ove Edvardsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Eiendom omhandler bolig i rekkehus med arealer over 2 plan samt loft og kjeller. Boligen er etablert på ringmur og plate på mark. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer og dører i trematerialer. Takkonstruksjonen i trekonstruksjoner kledd med yttertekking av takstein. Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.
Beskrevne bolig oppført cirka 1918 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag cirka 108 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.

Utvendig |
Undertakets materiale er ukjent, men det antas å være papp.
Skifertaket bør tekkes om. Det er noe løse skiferstein, og spikrene viser tegn til rust, noe som kan medføre at skiferstein faller ned. Takrenner og beslag er av eldre type og bør skiftes om ikke altfor lenge. Det er noe rust på renner, samt at skjøtene ikke er tette.
Det er merker etter fukt og begynnende råteskader i trobord og sperrer.
Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det er stående trekledning av varierende alder. Det er observert noe spredte råteskader i kledningen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og noen vinduer med 1.lag glass og koblede vinduer.
Hovedsakelig nyere vinduer.
Ytterdør og balkong dør skiftet i 2025/26
Balkong på cirka 2 m² med adkomst fra stue og trapp til terreng.
Rekkverkshøyde er cirka 80 cm.
Tretrapp ned fra balkong med 80 cm høyt rekkverk.

Innvendig |
Innvendig er det gulv av furu og fliser. Det er nye gulv i kjøkken og stue. Noe av furugulvet er malt. Enkelte gulv har noe slitasje. Det er sprekker i betonggulvet i kjelleren, samt noe saltutslag i kjellergulvet.
Innvendig er det gulv av furu og fliser. Vegger med panel, tapet og malte flater. Himlinger med panel. Overflatene er noe oppgradert og fremstår med forventet alder- og bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter. Det er noe knirk i gulvet.
Det er ikke foretatt radonmåling, og boligen er ikke utført med radonmembran.
Teglpipen er fra byggeåret. Det er en ovn i stuen, men denne er ikke montert til pipen. Ovnen som står der er av eldre type og er etter dagens regelverk trolig ikke tillatt å montere.
Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av betongvegger.
Trapp fra byggeår. Mangler noe rekkverk.
Boligen er oppgradert på deler av 1. etasje i 2025/26.
Boligen er fra 1918, og deler av de innvendige overflatene er antatt å være fra byggeåret. Oppgradering av innvendige flater må påregnes.

Tomteforhold |
Det er usikkert når dreneringen er lagt, og om det er drenering på boligen. Takvann ledes ned i terreng, men dreneringsforholdene er usikre.
Tomten er flat. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. TG 3 er registrert på kjellervinduer og takvinduer.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er registrert noen små råteskader i rekkverket. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig > Utvendige trapper: Rekkverket i den utvendige trappen har for lav høyde i forhold til dagens forskriftskrav.
- Innvendig > Overflater - gulv: Det er påvist riss/sprekker i overflater. Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: TG 2 er gitt på grunn av noe slitasje på vegger og tak rundt om i boligen. Det må påregnes noe oppgradering.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det

er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Innvendig > Innvendige dører: Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene. Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov. Dører bør justeres for å sikre god funksjon. Noen dører er trege og eldre dører vil trolig kreve vedlikehold eller utskifting over tid.
- Innvendig > Andre innvendige forhold: TG 2 er satt på grunn av alder og tilstand på de innvendige overflatene.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Tg 2 pga alder på mur.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet. Det er påvist sprekker i fliser.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er registrert noe fukt i betongveggene.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Tg 2 pga alder

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Taktekking: Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipen er fra byggeåret og bør følges opp med jevnlig tilsyn grunnet alder. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fungerer i dag, men det er registrert avvik. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtrommet mangler vanntett sjikt. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Det er montert mursteins pipe i stue, forøvrig elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 719 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 991,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr. 5 821,64,-
- Feiing: kr. 440,00,-
- Vann: kr. 4 736,06,-
- Renovasjon: kr. 3 993,64,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring i Fremtind.
- Ingen alarm.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 148,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 666,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bodø kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 845 445,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 381 778,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr: 34201389

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser at boligen er tilknyttet bredbånd fra Telenor. Dagens abonnement koster kr 1 148 per måned. Kjøper må tegne eget abonnement.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 124 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er opparbeidet med plan og beplantning. Det er etablert gjerde i grenseskille mot naboer og et lite redskapshus på plenen.
Direkte adkomst til eiendommen fra vei med trafikk begrenset til adkomst boliger. Tomtearealet er opparbeidet med plen og noe beplantning.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Ormen Lange - et av Bodøs mest ikoniske og særpregede boligbygg. Rekkehuset ble oppført i 1918 etter tegninger av arkitekt Jens Zetlitz Kielland som et kommunalt boligprosjekt, og regnes i dag som Bodøs eldste rekkehus. Bygget har en unik plass i byens historie og er et velkjent landemerke som, til tross for bombingen av Bodø i 1940, fortsatt står som et symbol på byens utvikling og historie.

Her får du muligheten til å eie en bolig i et bygg som skiller seg ut fra den øvrige bebyggelsen. Ormen Lange ble oppført etter datidens moderne hagebyprinsipper, hvor hver bolig ble planlagt med egen hage - en kvalitet som fortsatt gir beboerne en attraktiv kombinasjon av privat uteplass og sentrumsnær beliggenhet. Den karakteristiske arkitekturen, den lange historien og den unike identiteten gjør dette til en eiendom som sjelden kommer for salg.

Beliggenheten er svært attraktiv med kort gangavstand til Nordlandssykehuset, Bodø sentrum, dagligvarebutikker, kollektivtransport, skoler, barnehager og et bredt utvalg av servicetilbud. I tillegg har du flotte turområder, parker og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. Her bor du med alt byen har å tilby rett utenfor døren, samtidig som du får gleden av å være en del av et av Bodøs mest tradisjonsrike og karakterfulle bomiljøer.

Dette er en bolig for deg som ønsker noe mer enn bare en adresse - her får du historie, sjel og en beliggenhet som kombinerer byliv, praktiske kvaliteter og en helt unik identitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert.
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), vedtatt 18.06.2026. Denne planen erstatter den eldre Kommuneplanens Arealdel 2022-2034. I gjeldende plan er hele eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B2.5).

Eiendommen berøres av hensynssone H210_2: Rød støysone - helikopterlandingsplass. Innenfor rød fly- og helikopterstøysone tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse. Dette gjelder også bruksendring til nye boenheter. For eksisterende boliger tillates

gjenoppbygging etter brann og skade, samt om- og tilbygging såfremt ingen nye boenheter etableres. Krav til innendørs støy må oppfylles. Statlig støyretningslinje T-1442-21 gjelder i hele kommunen og skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

Eiendommen berøres av hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø. Innenfor hensynssone kulturmiljø kan det ikke rives bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i område- eller detaljregulering. Bygninger og bygningsmiljøer som er omfattet av hensynssone H570 er vurdert til å være bevaringsverdige. For tiltak på bevaringsverdig bebyggelse gjelder at historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi i størst mulig grad skal bevares. Kommunen kan stille krav til kledning, vindustyper, utforming av tak og taktekking. Innenfor Sentrum bydel skal alle bygg som har hatt skifertak ha skifertak.

Boplikt
Ingen boplikt.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Ingen odel.

Konsesjon
Ikke krav om konsesjon ved erverv av eiendommen.

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

04.12.1918 - Dokumentnr: 800123 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK. EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat

og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 16 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg: Eventuelle utlegg kommer i tillegg og spesifiseres særskilt.

Samlet skal selger betale kr. 87 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 900,-.

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 14. oktober 2026

Ansvarlig megler
Thore Sandvik, Eiendomsmegler
Tlf. 90232999

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).

Tilstandsrapport

Rekkehus

Urtegårdsgata 26, 8005 BODØ

BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 513

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18880-1233 **Referansenummer:** BH2622

Autorisert foretak: B. E. Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Ove Edvardsen

TAKSERING AS

TAKSERING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

B-E taksering as

B-E Taksering AS er et rådgivende ingeniør- og takserings firma med kontorer i Bodø bestående av 2 dyktige Takst økonomer .

B-E Taksering AS har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag samt næringseiendom. Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Rapportansvarlig

Jan-Ove Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
ove5@online.no
913 76 101

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler bolig i rekkehus med arealer over 2 plan samt loft og kjeller. Boligen er etablert på ringmur og plate på mark. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer og dører i trematerialer. Takkonstruksjonen i trekonstruksjoner kledd med yttertekking av takstein. Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Beskrevne bolig oppført cirka 1918 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag cirka 108 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.

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. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det
vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler. Det kan følgelig påregnes noe vedlikehold utfra alder selv om dette ikke er kommentert i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1918

UTVENDIG Gå til side

Undertakets materiale er ukjent, men det antas å være papp.
Skifertaket bør tekkes om. Det er noe løse skiferstein, og spikrene viser tegn til rust, noe som kan medføre at skiferstein faller ned.
Takrenner og beslag er av eldre type og bør skiftes om ikke altfor lenge. Det er noe rust på renner, samt at skjøtene ikke er tette.
Det er merker etter fukt og begynnende råteskader i trobord og sperrer.
Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det er stående trekledning av varierende alder. Det er observert noe spredte råteskader i kledningen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og noen vinduer med 1.lag glass og koblede vinduer. Hovedsakelig nyere vinduer.
Ytterdør og balkong dør skiftet i 2025/26
Balkong på cirka 2 m² med adkomst fra stue og trapp til terreng.
Rekkverkshøyde er cirka 80 cm.
Tretrapp ned fra balkong med 80 cm høyt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Det er nye gulv i kjøkken og stue. Noe av furugulvet er malt. Enkelte gulv har noe slitasje. Det er sprekker i betonggulvet i kjelleren, samt noe saltutslag i kjellergulvet.
Innvendig er det gulv av furu og fliser. Vegger med panel, tapet og malte flater. Himlinger med panel. Overflatene er noe oppgradert og fremstår med forventet alder- og bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter. Det er noe knirk i gulvet.
Det er ikke foretatt radonmåling, og boligen er ikke utført med radonmembran.
Teglpipen er fra byggeåret. Det er en ovn i stuen, men denne er ikke montert til pipen. Ovnen som står der er av eldre type og er etter dagens regelverk trolig ikke tillatt å montere.
Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av betongvegger.
Trapp fra byggeår. Mangler noe rekkverk.
Boligen er oppgradert på deler av 1. etasje i 2025/26. Boligen er fra 1918, og deler av de innvendige overflatene er antatt å være fra byggeåret. Oppgradering av innvendige flater må påregnes.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Badet ble oppgradert ca. 1990. Baderommet har per definisjon nådd sin forventede levetid, og det må påregnes behov for modernisering eller renovering. Nøyaktig tidspunkt for når dette bør gjennomføres er vanskelig å fastslå, og tilstanden bør følges opp jevnlig. Eventuelle lekkasjer vil være et vedlikeholdsproblem og ikke en reklamasjonssak.

Det er ikke valgt å gi hele våtrommet TG3, da det fungerer tilfredsstillende i daglig bruk. Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel. Panelet i veggene er ikke våtromsbehandlet. Det er fliser i dusjsonen. Det bør monteres dusjkabinett. Det kan være utfordrende å montere dusjkabinett på grunn av lav takhøyde og skråtak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fallforhold mot sluk og nedsenket dusjnisje. Det er også kantfliser mot vegger og dørterskel. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Dusj med forheng, plassert mot to vegger med fliser.
Det er ikke ventil på badet.
Det er utført fuktmåling i hull, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Eldre vaskerom i kjeller med betongvegger og betonggulv.
Det er eldre soilsluk, og gulvet har malt betong. Malingen er stedvis nesten slitt vekk, og gulvet har ingen fungerende membran.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er byttet i 2025. Det er et brukt kjøkken som er satt inn, og årstallet for kjøkkenet er ukjent. Kjøkkenet fremstår i ok stand med lite bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Eldre kobberrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. På grunn av anleggets alder er det imidlertid økt risiko for at skader kan oppstå plutselig på eldre anlegg.
Det er ikke montert mekanisk ventilasjon i boligen. Det er kun naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1990, montert på vaskerom i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er usikkert når dreneringen er lagt, og om det er drenering på boligen. Takvann ledes ned i terreng, men dreneringsforholdene er usikre.
Tomten er flat. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	117 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m²
Totalpris	4 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

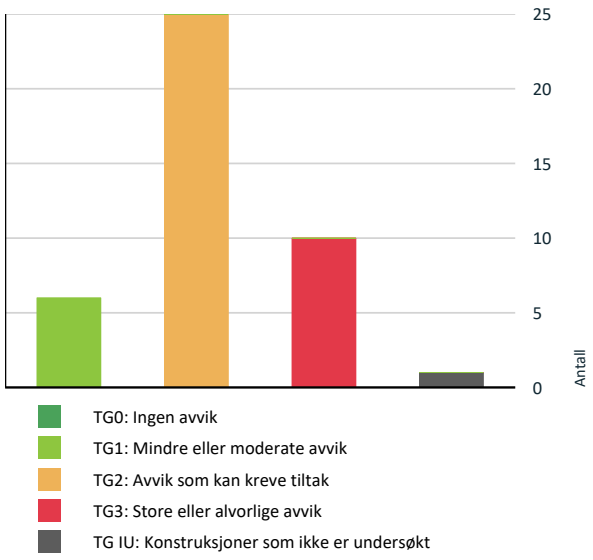
Rekkehus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av
boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.
Selger opplyser om at det ble etablert bad i 2. etasje som ikke er byggemeldt eller omsøkt. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende
dette.
De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent
av bygningsmyndighetene.

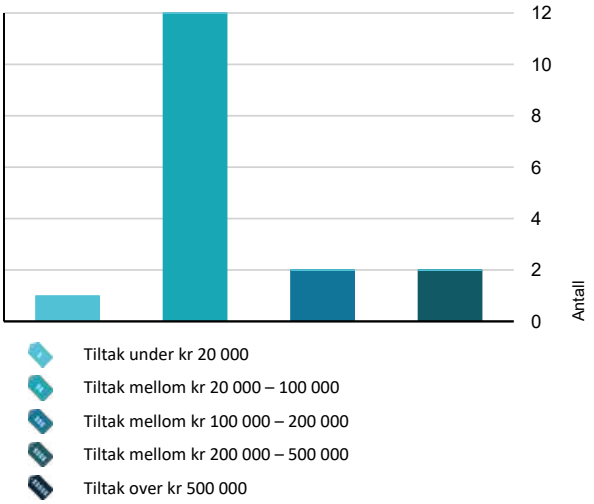
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang kombinert med enkle målinger.

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1918

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny ytterdør
2025	Modernisering	Montert nytt kjøkken. Kjøkken er brukt og årstall er ikke kjent.
2025	Modernisering	Nytt gulv i stue og kjøkken med varme.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Undertakets materiale er ukjent, men det antas å være papp. Skifertaket bør tekkes om. Det er noe løse skiferstein, og spikrene viser tegn til rust, noe som kan medføre at skiferstein faller ned.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.
• Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fukt, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
• Det er registrert fukt i og rundt takvinduet, samt løse skiferstein i dette området.
Skifertaket bør tekkes om, og løse skiferstein må festes eller skiftes ut for å hindre at de faller ned og forårsaker skade.
Fuktskader og råteskader i konstruksjonen må utbedres for å unngå videre forringelse av takets bæreevne og økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på bygningen.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør gjennomføres omtekking av taket, inkludert utskifting av løse skiferstein og rustne spiker, for å sikre tilstrekkelig vanntetthet og forhindre at skiferstein faller ned.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging, fuktskader i underliggende konstruksjoner og fare for personskade dersom skiferstein løsner og faller ned.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skader i tro bord råteskader.



Råte rund tak vindu

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og beslag er av eldre type og bør skiftes om ikke altfor lenge. Det er noe rust på renner, samt at skjøtene ikke er tette.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.

• Takrenner og beslag bør skiftes for å hindre videre rustdannelse og lekkasjer i skjøtene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader på byggets konstruksjon.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og tilfredsstillende adkomst til pipe må etableres for å ivareta sikkerheten ved feiing.
Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg fra myndighetene.

Sett i sammenheng med tilstand på taket er det naturlig at snøfangere, takrenner og tak stige blir byttet/montert ved utbedring av taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er merker etter fukt og begynnende råteskader i trobord og sperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Fuktskadede og råteskadde deler bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne, sopp- og råteangrep.
Det anbefales å undersøke årsaken til fuktinntrengningen og utbedre denne for å unngå fremtidige skader.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Skadede materialer må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og redusere risikoen for svekket bæreevne og følgeskader på bygningen.

• Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.

• Det må gjennomføres utbedring av takkonstruksjonen, inkludert utskifting av råteskadede deler og utbedring av årsak til fuktinntrengning.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre råteutvikling, svekket bæreevne og mulige følgeskader på bygningen.

Yttertak og nytt under takk må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det er stående trekledning av varierende alder. Det er observert noe spredte råteskader i kledningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i veggkonstruksjonen bak.
Det anbefales også å undersøke tilstanden på bindingsverket bak kledningen før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og forringelse av både kledning og underliggende konstruksjon over tid.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det bør monteres musebånd eller annen egnet gnagesikring for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Manglende gnagesikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan trenge inn, noe som kan føre til skader på isolasjon og trekonstruksjon, samt økt fare for fuktskader og dårligere inneklima.

Noen sprette sprekker og begynnende råte skader på tre kledningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og noen vinduer med 1.lag glass og koblede vinduer. Hovedsakelig nyere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- TG 3 er registrert på kjellervinduer og takvinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer i kjelleren og takvinduer er eldre og bør byttes. Det er registrert råteskader i kjellervinduer, og takvinduet må byttes.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre eller skifte ut vinduer som er vanskelig å åpne og lukke, for å unngå redusert funksjonalitet, økt varmetap og risiko for ytterligere skader på vinduene og omkringliggende konstruksjoner.

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Kondensering på takvinduet og kjellervinduet bør utbedres ved å forbedre ventilasjonen i rommene og eventuelt vurdere utskifting av vinduene.

Konsekvensen av fortsatt kondensering er økt risiko for fuktskader i treverket, som kan medføre behov for utskifting av vinduer på sikt.

Kjeller og tak vinduene må byttes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkong dør skiftet i 2025/26

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på cirka 2 m² med adkomst fra stue og trapp til terreng. Rekkverkshøyde er cirka 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noen små råteskader i rekkverket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lav rekkverkshøyde medfører økt fare for personskade ved fall fra balkongen.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lav rekkverkshøyde medfører økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Balkongen bør males og dekke smøres. Det er 80 cm høyde på rekkverk på trapp.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tretrapp ned fra balkong med 80 cm høyt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i den utvendige trappen har for lav høyde i forhold til dagens forskriftskrav.

Trappen har behov for maling.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av furu og fliser. Det er nye gulv i kjøkken og stue. Noe av furugulvet er malt. Enkelte gulv har noe slitasje. Det er sprekker i betonggulvet i kjelleren, samt noe saltutslag i kjellergulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Riss og sprekker i overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader, spesielt i kjellergulvet hvor det også er påvist saltutslag.
Saltutslag kan indikere fuktproblemer, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å unngå fremtidige skader på konstruksjonen.

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Knirk i gulvet bør utbedres dersom det er til sjenanse, for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort.

• Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skader på gulvkonstruksjonen over tid.

Det er noe sprekker og slitte gulv i 2 etg. Kjellergulv med sprekker og noe løs betong.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av furu og fliser. Vegger med panel, tapet og malte flater. Himlinger med panel. Overflatene er noe oppgradert og fremstår med forventet alder- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt på grunn av noe slitasje på vegger og tak rundt om i boligen. Det må påregnes noe oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter. Det er noe knirk i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• For å utbedre høydeforskjellen bør gulvet rettes opp dersom dette anses nødvendig.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for snublefare, redusert brukskomfort og mulig forverring av skjevheten over tid.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling, og boligen er ikke utført med radonmembran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan ikke utelukkes at det finnes helseskadelige nivåer av radon i boligen.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglpipen er fra byggeåret. Det er en ovn i stuen, men denne er ikke montert til pipen. Ovnen som står der er av eldre type og er etter dagens regelverk trolig ikke tillatt å montere.

Vurdering av avvik:

• Pipen er fra byggeåret og bør følges opp med jevnlig tilsyn grunnet alder.

Det anbefales å montere stålrør dersom pipen skal tas i bruk, da dette vil øke sikkerheten og redusere risikoen for skader.

TG 3 settes på grunn av pipens alder.

• dog tilstan

• og tilstan

Konsekvens/tiltak

• dog tilstan

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ovn som ikke er montert



Pipe loft

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av betongvegger.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Det er ikke foretatt hulltaking, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden bak betongveggene. Dette kan innebære risiko for skjulte skader eller fuktproblematikk som ikke er avdekket.
Dersom det oppstår tegn til fukt eller andre problemer, bør ytterligere undersøkelser vurderes for å avdekke eventuelle skjulte forhold.

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

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

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering eller etablere fuktsperre.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggsopp og forringelse av konstruksjonen over tid.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

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

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktgjennomtrengingen, for eksempel ved bruk av fuktmåling eller hulltaking der det er mulig.
Konsekvensen av ikke å utbedre fuktproblemer i kjellermur er økt risiko for skader på konstruksjonen, sopp- og muggdannelse, samt redusert innemiljø.

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang av fuktskjolder og fuktskader.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling, da fukt kan føre til muggvekst, dårlig inneklima og skader på bygningskonstruksjonen.



Fukt i vegger og gulv.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra byggeår. Mangler noe rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det bør monteres rekkverk i trappen for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk øker faren for personskade ved bruk av trappen.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Trappen har dårlig funksjonalitet og mangler delvis rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk og vurdere tiltak for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen, for å redusere risikoen for fall og personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

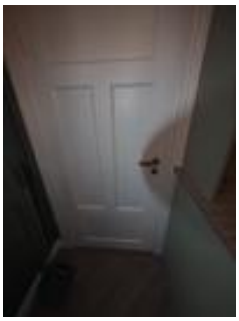
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Dører bør justeres for å sikre god funksjon.
Noen dører er trege og eldre dører vil trolig kreve vedlikehold eller utskifting over tid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt slitasje, redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er oppgradert på deler av 1. etasje i 2025/26. Boligen er fra 1918, og deler av de innvendige overflatene er antatt å være fra byggeåret. Oppgradering av innvendige flater må påregnes.

Vurdering av avvik:

• TG 2 er satt på grunn av alder og tilstand på de innvendige overflatene.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet ble oppgradert ca. 1990. Baderommet har per definisjon nådd sin forventede levetid, og det må påregnes behov for modernisering eller renovering. Nøyaktig tidspunkt for når dette bør gjennomføres er vanskelig å fastslå, og tilstanden bør følges opp jevnlig. Eventuelle lekkasjer vil være et vedlikeholdsproblem og ikke en reklamasjonssak.

Det er ikke valgt å gi hele våtrommet TG3, da det fungerer tilfredsstillende i daglig bruk. Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

• Våtrommet fungerer i dag, men det er registrert avvik.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at eventuelle skader ikke vil være reklamasjonsberettiget.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold inntil oppgradering gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon som viser at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard. Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuell diffusjonssperre mot kald sone, eller det bør vurderes om tiltak er nødvendig ut fra dagens krav og bruk. Manglende fuktsperre medfører økt risiko for at varm, fuktig luft trenger inn i kalde konstruksjoner, noe som kan føre til kondens og fuktskader over tid.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader, kondens og skader i tilstøtende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel. Panelet i veggene er ikke våtromsbehandlet. Det er fliser i dusjsonen. Det bør monteres dusjkabinett. Det kan være utfordrende å montere dusjkabinett på grunn av lav takhøyde og skråtak.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

Tilstandsrapport

• Fliser med sprekker bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på underliggende konstruksjon.
Dersom fliser monteres direkte på tettesjikt/membran, må utskiftingen utføres med stor forsiktighet for å unngå skade på membranen, da dette kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er panel på deler av vegger og det er trolig ikke noe fuktsikring av dette samt overgang mellom fliser og panel er mangelfull.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fallforhold mot sluk og nedsenket dusjnisje. Det er også kantfliser mot vegger og dørterskel. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

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

• Det bør foretas utbedring av fallforhold slik at vann ledes korrekt til sluk.
Manglende eller feil fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

• Det bør vurderes å skifte ut fliser med sprekker for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall til sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer. Utbedring av fallforhold anbefales for å unngå slike skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt og overflater til dagens standard for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på våtrommet.

Det er målt med fukt indikator og det er funnet for høye verdier på gulvet og overgang vegg gulv i dusj sonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med forheng, plassert mot to vegger med fliser.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke ventil på badet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

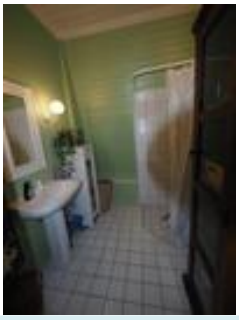
Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

• Det bør etableres ventilasjon på badet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi skader på bygningsdeler og helseplager.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

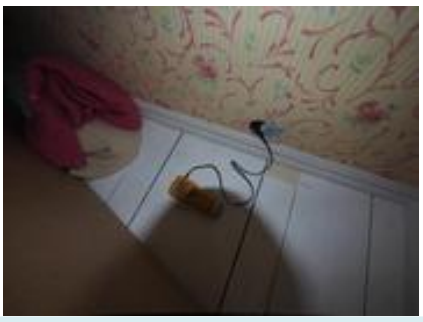


2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling i hull, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom i kjeller med betongvegger og betonggulv.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

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

Tilstandsrapport

• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon som viser at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard. Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

• Det er registrert noe fukt i betongveggene.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Overflater med fuktskader bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til fuktskadene, slik at eventuelle underliggende problemer kan utbedres og fremtidige skader unngås.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og unngå oppsamling av vann på gulvet.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannskader, fuktskader og redusert brukervennlighet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er eldre soilsluk, og gulvet har malt betong. Malingen er stedvis nesten slitt vekk, og gulvet har ingen fungerende membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Tilstandsrapport

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Det bør etableres nytt sluk med klemring og påføres godkjent membranløsning, slik at overgang mellom gulv og sluk blir tett. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da membranen ikke har tilstrekkelig tetting mot sluket.

• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

• Det bør etableres nytt, forskriftsmessig tettesjikt og sluk for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig membran er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Det bør etableres nytt vanntett sjikt og membran på gulvet, samt vurdere utskifting av eldre soilsluk.
Konsekvensen av manglende vanntett sjikt er økt risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner, fuktskader og følgeskader som mugg og råte.

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det bør etableres nytt vanntett sjikt og sluk i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende vanntett sjikt er økt risiko for vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt fare for sopp- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

• Tg 2 pga alder

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

• Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et sunt inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som øker risikoen for mugg, råte og helsemessige problemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre alternative undersøkelser for å vurdere tilstanden til de tilliggende konstruksjonene, da manglende hulltaking medfører usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblematikk. Konsekvensen er økt risiko for uoppdagede feil og skader i konstruksjonen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

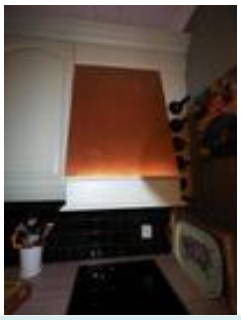
Kjøkkenet er byttet i 2025. Det er et brukt kjøkken som er satt inn, og årstallet for kjøkkenet er ukjent. Kjøkkenet fremstår i ok stand med lite bruksslitasje.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre kobberrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. På grunn av anleggets alder er det imidlertid økt risiko for at skader kan oppstå plutselig på eldre anlegg.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å være oppmerksom på at eldre kobberrør med skjøter over 33 år har usikker fremtidig funksjon, og det er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader.
Vurder utskifting eller nærmere kontroll av rørene for å redusere risikoen for vannskader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:

• PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør vurderes utskifting av de eldre PP plastrørene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige rørbrudd med skade på bygningskonstruksjoner og inventar.

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

• Støpejernsrørene bør kontrolleres av fagperson, og det må påregnes utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre rør kan svikte plutselig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke montert mekanisk ventilasjon i boligen. Det er kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt inneklima.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og dårlig inneklima, noe som kan gi helsemessige konsekvenser og skade bygningsdeler over tid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1990, montert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.

Elektrisk anlegg

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, som kan føre til brannfare eller personskade.

• Det er observert løse ledninger, og det elektriske anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for feil, brannfare eller personskade.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er usikkert når dreneringen er lagt, og om det er drenering på boligen. Takvann ledes ned i terreng, men dreneringsforholdene er usikre.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare dreneringsforholdene rundt boligen.
Usikker eller manglende drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.
Ved behov bør det etableres ny drenering for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare dreneringsforholdene rundt boligen.
Usikker eller manglende drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare dreneringsforholdene og årsaken til det forhøyede fuktnivået.
Dersom det viser seg at drenering mangler eller er utilstrekkelig, bør ny drenering etableres for å redusere risikoen for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare dreneringsforholdene rundt boligen, samt vurdere behov for utbedring av drenering.
Konsekvensen av usikre eller mangelfulle dreneringsforhold er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og ytterligere skader på konstruksjonen, som kan føre til forverring av salt- og kalkutslag samt redusert innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tg 2 pga alder på mur

Konsekvens/tiltak
• Grunnmuren bør følges opp jevnlig med tanke på alder, da eldre konstruksjoner har økt risiko for svekkelser og skader over tid. Eventuelle tegn til sprekker eller fukt bør undersøkes nærmere for å unngå fremtidige skader på bygningen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Tomten er flat. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Stående vann kan føre til økt fuktbelastning på grunn og konstruksjon, med risiko for fuktskader, setninger og dårlig drenering.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å lede vann vekk fra bygningen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, samt potensielle skader på bygningskonstruksjonen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og tilfredsstillende adkomst til pipe må etableres for å ivareta sikkerheten ved feiing.
Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg fra myndighetene.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lav rekkverkshøyde medfører økt fare for personskade ved fall fra balkongen.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lav rekkverkshøyde medfører økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan ikke utelukkes at det finnes helseskadelige nivåer av radon i boligen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det bør monteres rekkverk i trappen for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk øker faren for personskade ved bruk av trappen.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Tilstandsrapport

• Trappen har dårlig funksjonalitet og mangler delvis rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk og vurdere tiltak for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen, for å redusere risikoen for fall og personskade.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, som kan føre til brannfare eller personskade.

• Det er observert løse ledninger, og det elektriske anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for feil, brannfare eller personskade.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

117 m²/117 m²

Rekkehus: Alkove, 4 Hall m/trapp, Bad, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, 2 Bod, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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 4 550 000

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	**4 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 400 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		16 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**17 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 390 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 700 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 700 000**

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.		850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 550 000**

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	19			19	
2 Etasje	32			32	
1 Etasje	34			34	2
Kjeller	32			32	
SUM	**117**				**2**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	U innredet loft		
2 Etasje	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2		
1 Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken		
Kjeller	Bod, bod 2, trappe rom, wc, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av
boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.
Selger opplyser om at det ble etablert bad i 2. etasje som ikke er byggemeldt eller omsøkt. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende
dette.
De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent
av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet Ytterdør , Skiftet kjøkken og lagr nye gulv i stuen og kjøkken.

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Jan-Ove Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	513		0	124.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Urtegårdsgata 26

Hjemmelshaver
Wisth Louise Juliette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en beliggenhet like utenfor bykjernen med kort vei til alt Bodø sentrum har å by på. Nordlandssykehuset er ca 200 meter unna og like bortenfor finner du Rensåsparken med flotte friareal sommer som vinter. Du spaserer ned til sentrum på få minutter og skulle du ha behov for større kjøpesenter, badeland eller noe annet er det ikke lange turen til Stormyra med et bredt utvalg av servicetilbud.

Adkomstvei

Fra Bodø sentrum følger du Sjøgata til Snippen, hvor du tar til høyre inn ved Nordlandssykehuset.

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 bolig. Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 er gjeldende. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Ormen Lange er i praksis å anse som vernet av Bodø kommune. En ny plan for kulturarv er på trappene i kommunen, og der er rekkehuset planlagt inn.
Eiendommen ligger under kulturminneplan for Bodø. Jfr. "Beskrivelse til temaplan kulturminner" datert 18.09.2017 punkt 50 "Urtegårdsgata 18-32; Ormen Lange"
Status regulering: Uregulert
Krav til regulering: Reguleres med hensynssone bevaring.
Eiendommen ligger i gul støysone iht. T-1442.
Eiendommen har registrert kulturminne i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av riksantikvaren i samarbeid med Fylkeskommunen. Bygning i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen
Ta også med at eiendommen ligger i gul støysone iht. T-1442
For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med
Bodø kommune

Om tomten

Tomtestørrelse er 124,4 m² på eiet tomt.
Ihht matrikkelrapport fra Bodø Kommune.
Eiendommen er opparbeidet med plen og beplantning. Det er etablert gjerde i grenseskille mot naboer og et lite redskapshus på plenen.
Direkte adkomst til eiendommen fra vei med trafikk begrenset til adkomst boliger. Tomtearealet er opparbeidet med plen og noe beplantning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Louise Juliette Wisth	9578-5997-4-1955088	2026-10-07 20:20:41

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
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
35-0173/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Urtegårdsgata 26, 8005 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Louise Juliette Wisth

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. oktober 2024

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, privat forsikring
Polisenummer: 34201389
Forsikret i: Fremtind

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?
Nei

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.?

Nei

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: Kondensering fra takvinduer på loft

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tak bør tas i nær fremtid

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tak bør relegges

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: 35-0173/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Louise Juliette Wisth	**2026-10-07**

Identifikasjon

Louise Juliette Wisth

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

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

Dato: 09.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**138**	Bnr:	**513**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Urtegårdsgata 26, 8005 BODØ**						

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.
Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med,eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være f.eks. at det ikke er søkt om å få utstedt ferdigattest, eller det er nektet å utstede ferdigattest.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av denne.

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

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

Dato: 09.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0900 Bygningstegninger

Gnr:	**138**	Bnr:	**513**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Urtegårdsgata 26, 8005 BODØ**						

Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.
Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med,eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

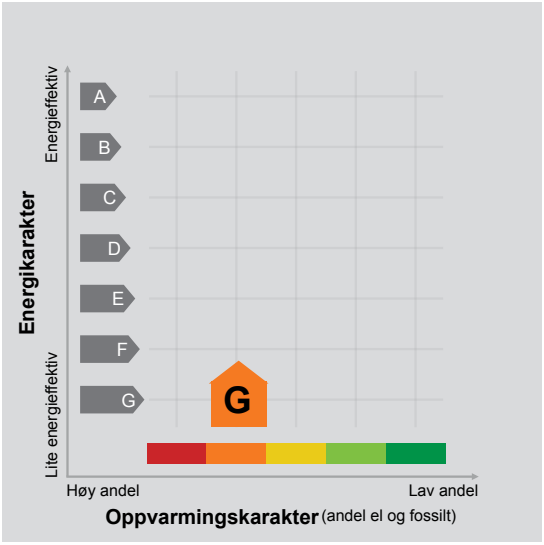
Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være at det er gamle bygg fra tid hvor det ikke var krav om søknad, eller at tegninger er gått tapt fra arkivet.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av disse.

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

ENERGIATTEST

Adresse	Urtegårdsgata 26
Postnummer	8005
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	513
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187075343
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	334e7591-2ca6-4e2d-a669-dacefc93b273
Dato	05.06.2024



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.energimerking.no.

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)

- Tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1918
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Urtegårdsgata 26
Postnummer: 8005
Sted: BODØ
Kommune: Bodø
Bolignummer: H0101
Dato: 05.06.2024 9:05:54
Energimerkenummer: 334e7591-2ca6-4e2d-a669-dacefc93b273

Kommunenummer: 1804
Gårdsnummer: 138
Bruksnummer: 513
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 187075343

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

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

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

Utskriftsdato: 06.10.2026

Bodø kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Urtegårdsgata 26, 8005 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16919/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_endring_16092026.pdf
Delarealer	**Delareal** 124 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 124 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_2 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 124 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B2.5

	Delareal	124 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_1
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	124 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_2
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	124 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#05 - Sone B byutviklingsområde
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	124 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#02 - Sentrum bydel - utenfor bykjernen
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 124 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

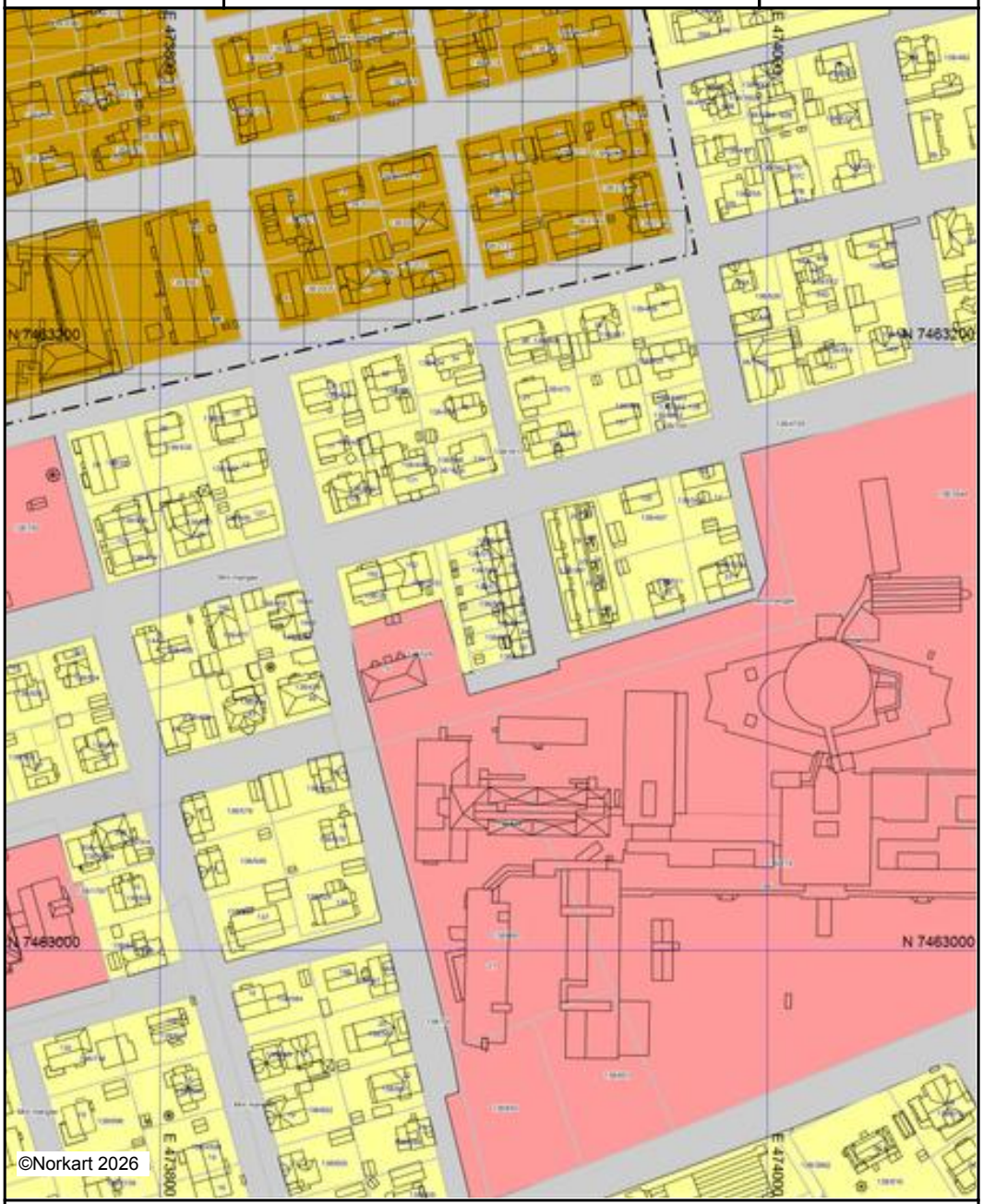
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/513
Adresse: Urtegårdsgata 26
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Ledningskart

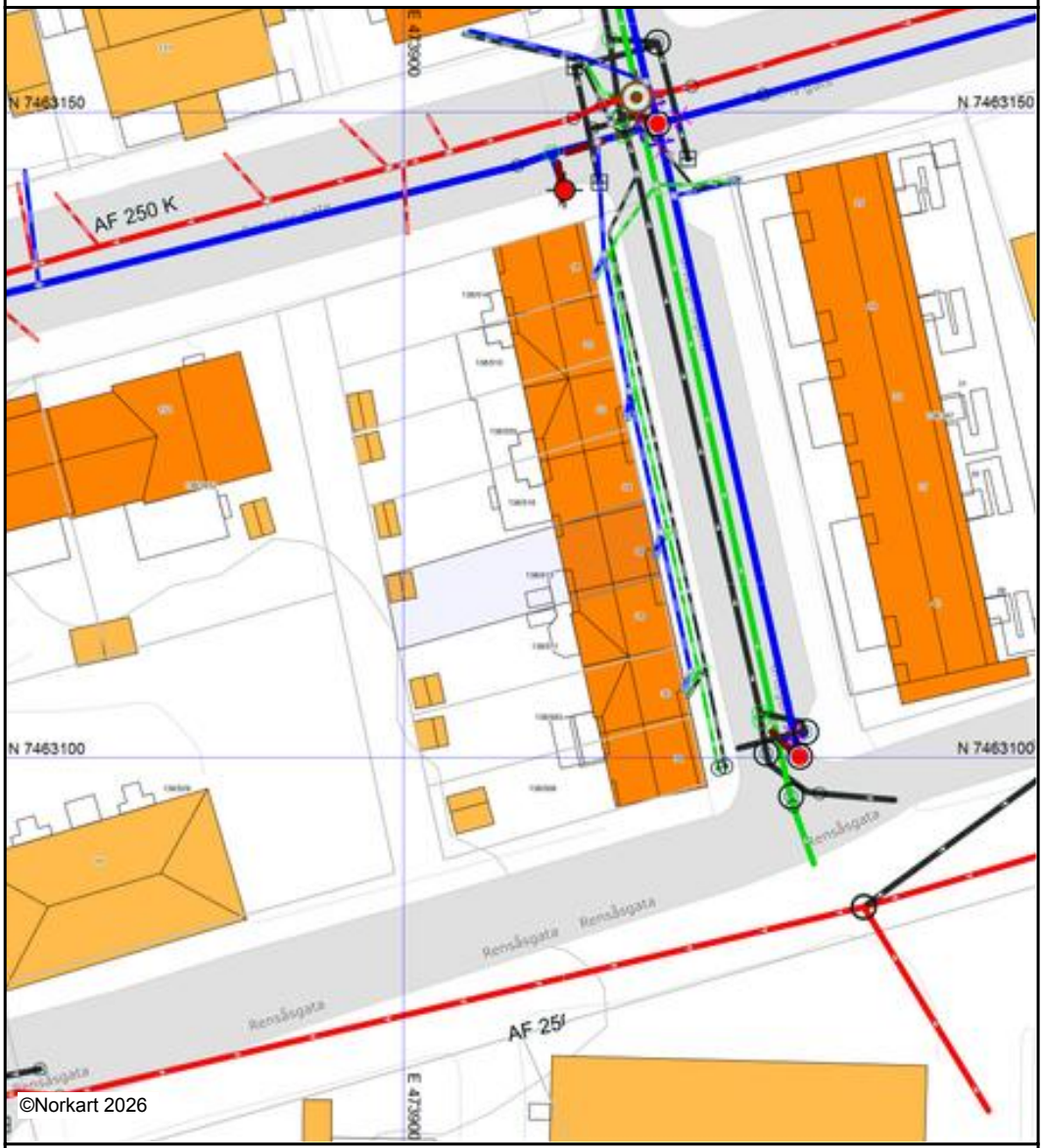
Eiendom: 138/513
Adresse: Urtegårdsgata 26
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/513
Adresse: Urtegårdsgata 26
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/513
Adresse: Urtegårdsgata 26
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

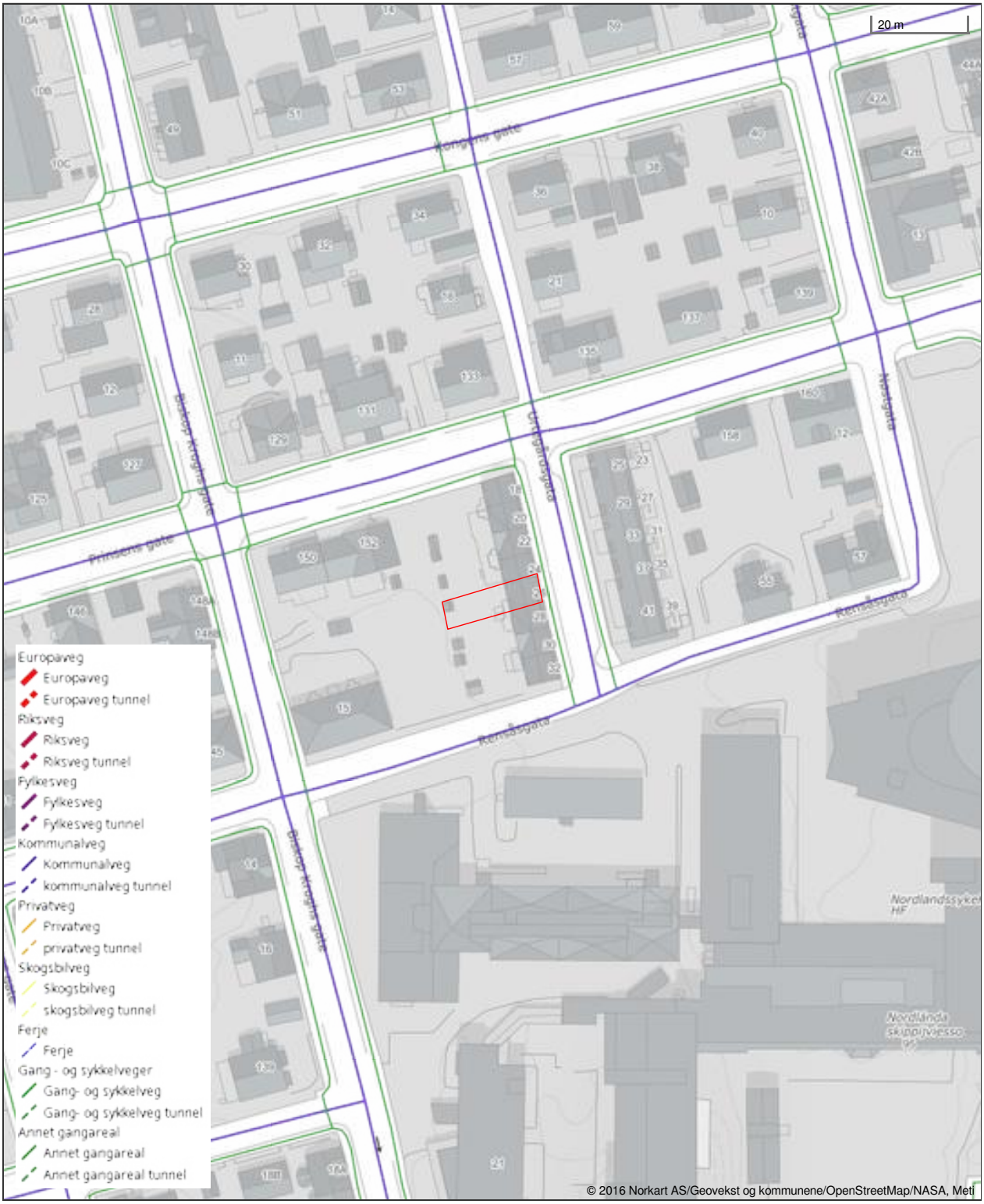
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

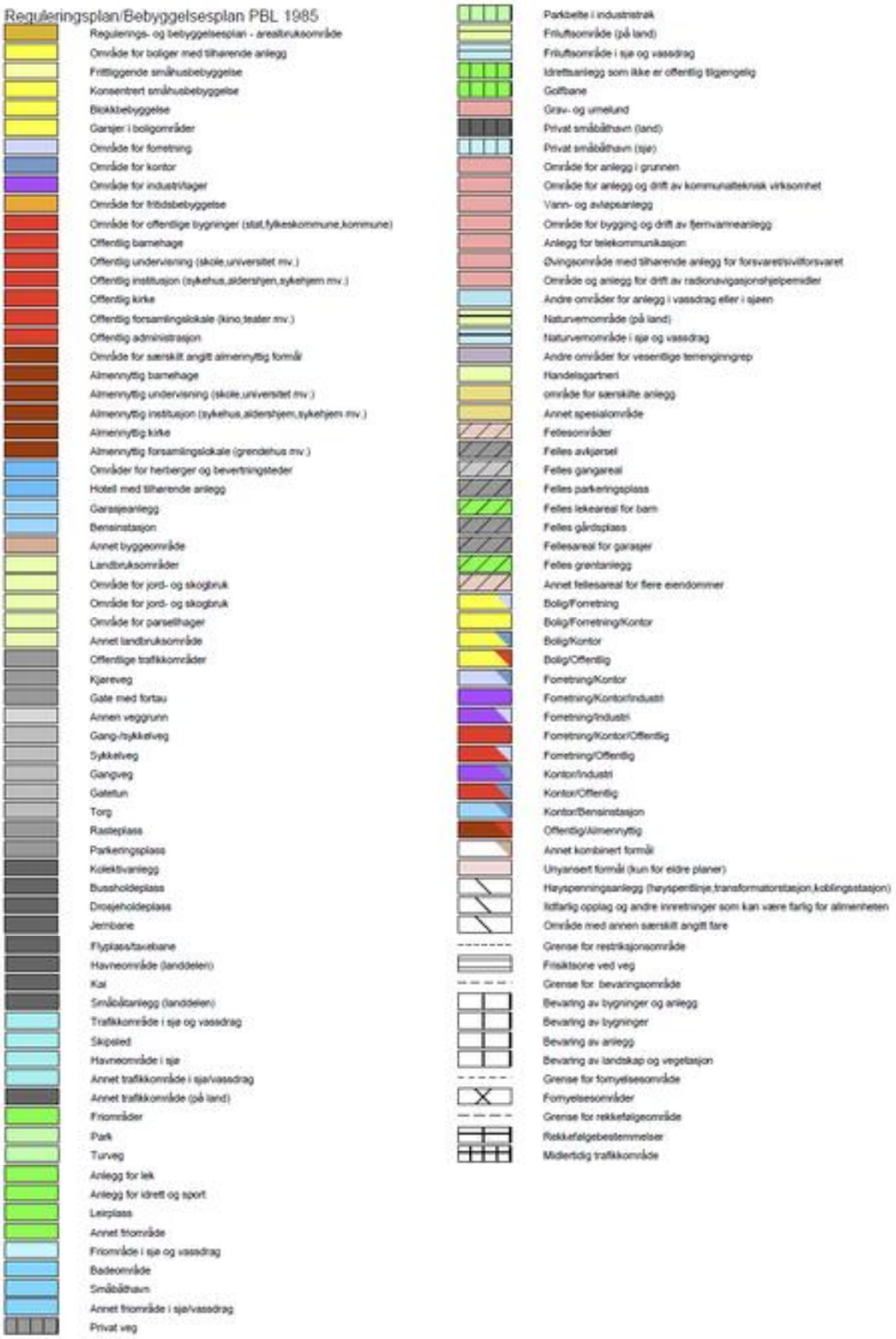
Utskriftsdato: 06.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/513//

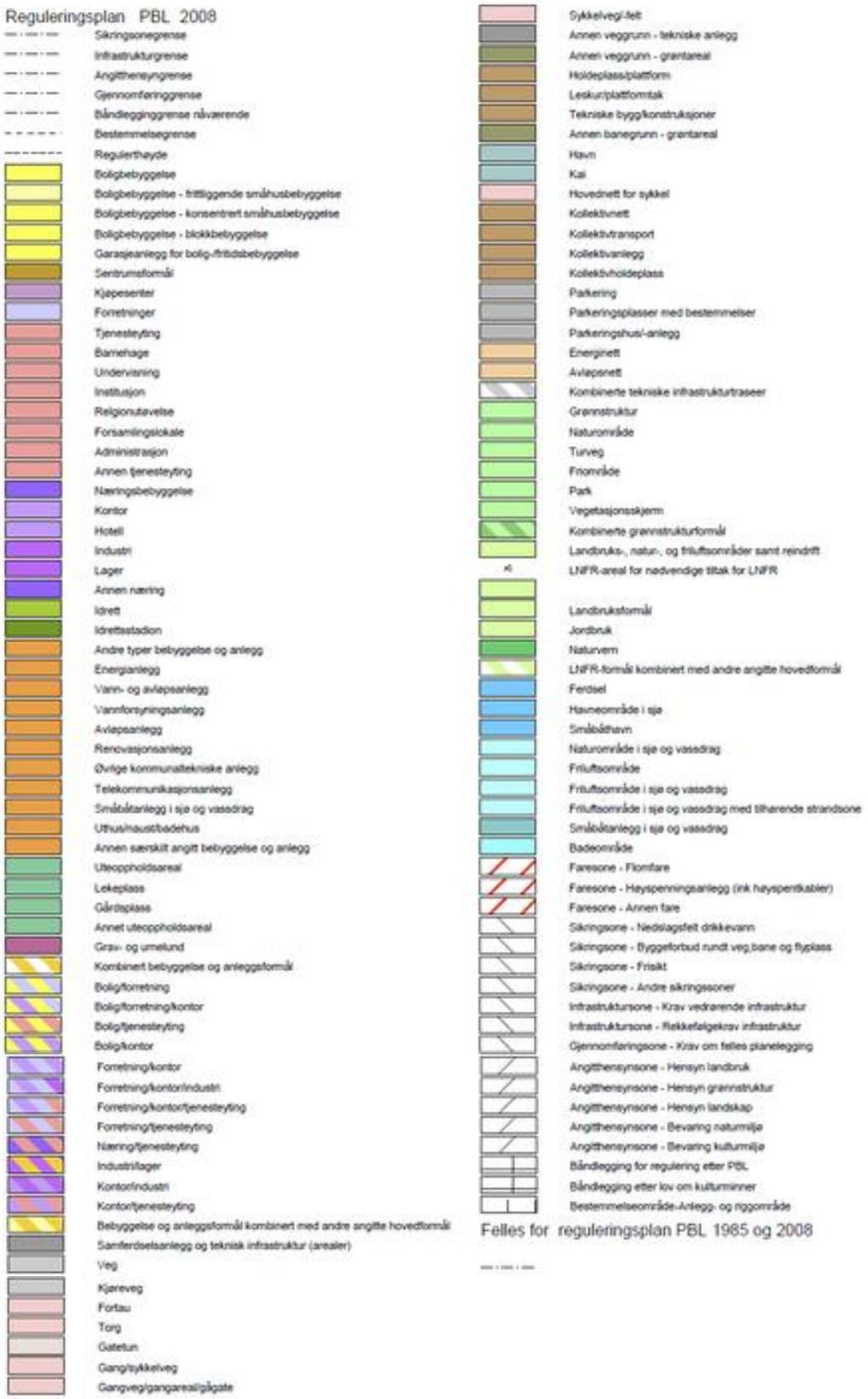


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Utskriftsdato: 06.10.2026

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.**	138	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Urtegårdsgata 26, 8005 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	5 821,64 kr
Eiendomsskatt	2 507,00 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	4 736,06 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: 07.10.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.138.513.0.0
Adresse: Urtegårdsgata 26
Eierkontakt: Wisth Louise Juliette

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 3 993,64 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 07.10.2026

Faktura med forfall 20.10.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26090000018354031, kr 998,41

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Utskriftsdato: 06.10.2026

Bodø kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Urtegårdsgata 26, 8005 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 381 000,00 kr
Skatt	6 666,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.10.2026

Bodø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Urtegårdsgata 26, 8005 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.

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	URTEGÅRDSGT. 26	Beregnet areal	124.4
Etablert dato	04.12.1918	Historisk oppgitt areal	113
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	04.12.1918			138/513 (113)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463113.89	473908.63	0	Ja	124.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WISTH LOUISE JULIETTE F041092*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Urtegårdsgata 26 8005 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Urtegårdsgata 26 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8005 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	109 Urtegårdsgata	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187068029		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	
2	187075343		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1918

1: Bygning 187068029: Enebolig (111), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Ruin v/reg.tidspunkt i SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		24.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	138/513	-	-	-	-	-

2: Bygning 187075343: Rekkehus (131), Tatt i bruk 31.12.1918

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	105
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	105
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.01.1918	02.06.2004	
Igangsettingstillatelse	01.02.1918	02.06.2004	
Tatt i bruk	31.12.1918	02.06.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Urtegårdsgata 26	H0101	138/513	105	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	14	0	14	0	0	0
H02	0	31	0	31	0	0	0
H01	1	31	0	31	0	0	0
K01	0	29	0	29	0	0	0

Urtegårdsgata 26

Nabolaget Østre Skolepark/Urtegårdsgt. - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	19 min 1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 328 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	16 min 1.4 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	10 min 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	16 min

Offentlig transport

Nordlandssykehuset Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	6 min 0.5 km
Bodø lufthavn	6 min

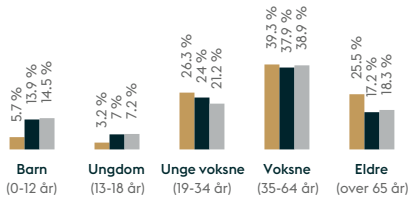
Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.3 km
Gla'ungan (1-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Sentrum barnehage Avd Parkveie... 21 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Meierikvartalet	6 min
Coop Prix Storgata	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Skolepark/Urtegårds...	791	531
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 49/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Rensåshallen	8 min
Bankgata kunstgressbane	9 min
Feel24 Bodø Sentrum	5 min
Rapida Meierikvartalet	6 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100



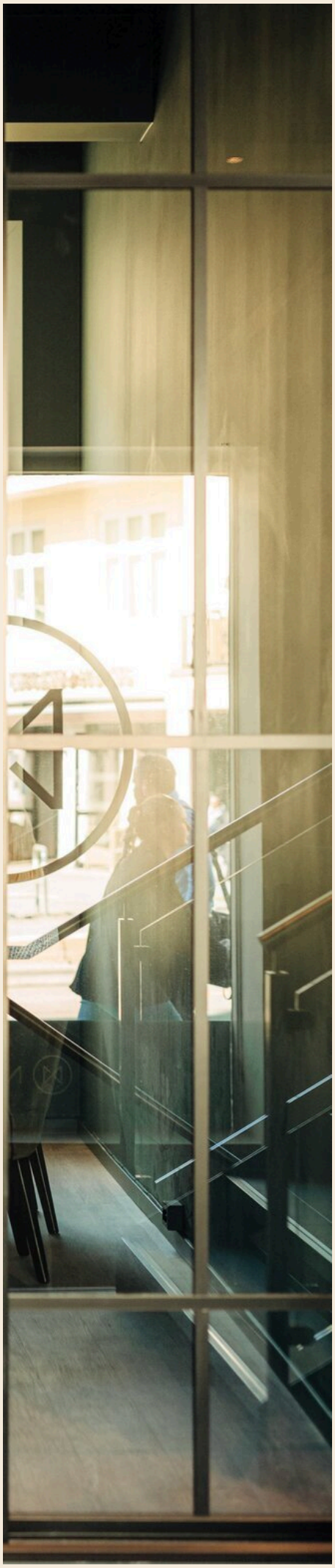
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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.

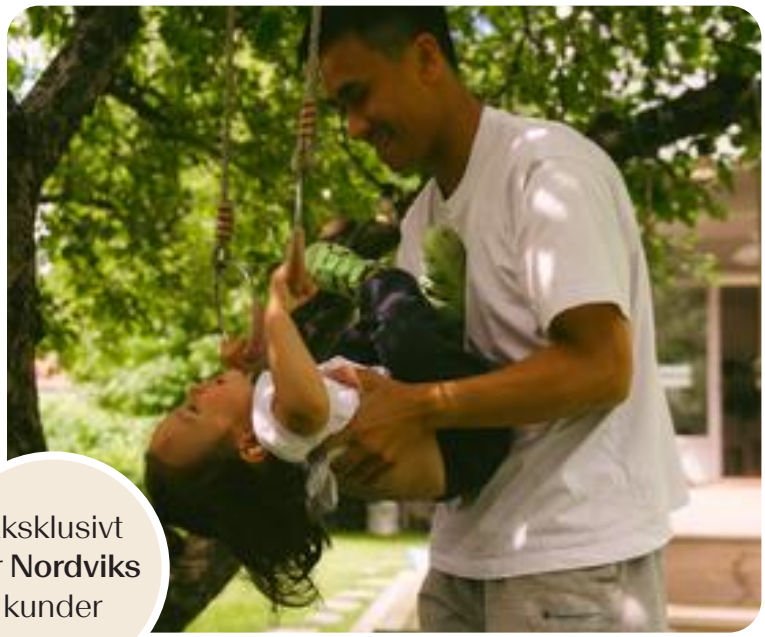


Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: 35-0173/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Urtegårdsgata 26 8005 BODØ
Matrikkel: Gnr 138, bnr 513 (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:

Thore Sandvik

Eiendomsmegler
Nordvik Bodø
t.sandvik@nordvikbolig.no
902 32 999