

Tilstandsrapport



Enebolig



Bøveien 438, 8470 BØ I VESTERÅLEN



BØ kommune



gnr. 17, bnr. 146

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 12981-1271

Referansenummer: AK3636

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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.

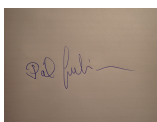
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har de senere år gjennomgått en omfattende oppussing/oppgradering. Boligen fremstår som bra ivaretatt. Det gjøres oppmerksom på at flere av bildene innvendig er fra en tidligere befaring.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, plassbygde takstoler i tre. Taktekke av metallplater, besiktiget fra taket.

Takrenner og nedløp i metall. Snøfanger og takstige montert.

Undertak av trobord, trolig pålagt papp.

Adkomst til kaldloft via luke med stige (Pocket) i gang. Det er lagt gulv på deler av kaldloft. Ca 10-12 cm isolasjon mot 1.etg.

Yttervegger

Yttervegger av bindingsverk i tre fra byggeår. Mengde isolasjon er ikke kjent, trolig 10 cm. Utvendig kledd hovedsakelig med liggende kledning; stående mot vest og på tilbygg mot nord. Kledningen er av varierende alder.

Dører og vinduer

I 1.etg er det 2- og 3-lags vinduer i tre. 2-lags fra 2021, 3-lags fra 1984 (nord) og 1980 (FK sør).

Blyglassvindu (1987) i stue mot sør.

Tett inngangsdør med glass sidefelt.

Dør med glassfelt fra stue til veranda. Utvendige detaljer i aluminium.

I kjeller er det malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i kjeller er ikke godkjent som rømningsvei. Rømning via trapp eller kjellerdør i bod.

Enkel kjellerdør i tre fra bod til "kjellerstrup", utvendig kjellerlem i tre.

Annet utvendig

Veranda i tre mot sør og vest, adkomst fra stue og bakkenivå.

Veranda i betong ved inngangsparti.

Åpen trapp i tre fra bakkenivå til veranda mot sør.

Trapp i betong fra bakkenivå til veranda ved inngang.

Trapp i betong fra kjeller til bakkenivå.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater kjeller

Gulv: Belegg i alle rom.

Vegger: Malte plater i kjellerstua, panel på en vegg i vaskerom, ellers pussflater/mur.

Himling: Malte plater i vaskerom og bod, fabrikkmalte himlingsplater i kjellerstue.

I kjeller (innredet del) er det støpt plate på mark.

Krypkjeller/delvis utgravd areal under del av bolig mot sør. Adkomst via kjellerstue.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

Overflater 1.etg

Gulv: Parkett (Boen en-stavs) i alle rom unntatt bad som har flis.

Vegger: I hovedsak ferdigmalte plater. Noe malt Koreapanel i entré

og stue. Våtromsplater på bad.

Himling: Fabrikkmalte plater i alle rom.

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er utformet som trebjelkelag etter byggeårets normale utforming. Mengde isolasjon er ikke kjent.

Pipe og ildsted

Pipe i tegl, innvendig pusset og malt. Sotluke i kjellerstue.

På kaldloftet er pipa "pakket inn" i isolasjon. I den øverste delen av pipa (ca 1 m) er det lagt inn nytt inner-rør i lettklinker.

Pipebeslag i metall montert.

Det er ikke montert ildsted.

Varme generelt

Gulvvarme på bad. Varmepumpe Mitsubishi i stua (ifølge tidligere takst "oppgradert modell").

Resterende oppvarming med panelovner.

Skap og reoler

Ca 2,55 m skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Speil i begge dørene. Systeminnredning med trådkurver og heng.

Ca 2,6 m benk med 1,4 m innredning under i bod. Videre 1 stk 70 cm åpent skap.

Annet innvendig

Åpen trapp i tre mellom etasjene. Malte trinn og vanger.

I 1.etg er det slette MDF plussdører med pakninger.

I kjeller er det slette, finerte dører (malt). Dobbel dør til krypkjeller, der døren nærmest krypkjeller er eldre fyllingsdør i tre.

Spotter i himling i flere rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg

Rommet ble pusset opp i 2021 etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det er hjørnesluk i plast med "omramming" i metall. Det er smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med slette fronter. Ca 1m benk/vask med skuffer under.

Speil med integrert lys over benken. 40 cm vegghengt høyskap.

Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Dusjhjørne med dører i glass.

Fuktstyrt vifte på yttervegg.

Hulltaking er foretatt fra soverom (bak dusjhjørne), det ble ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom kjeller

Rommet ble pusset opp i 2021 med bakgrunn i gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er malte plater i himling. Panel på det meste av vegg mot kjellerstue, ellers pussede/malte murvegger.

Det er vinylbelegg på gulvet. Fall fra dør er fra 2,5 cm (bod) til 4,5 cm (kjellerstue).

Panelovn på vegg, samt restvarme fra VV-bereder og bruk av vaskemaskin/tørketrommel.

Det er sluk i plast, vinylbelegg som membran.

Ca 3,3 m benk inkludert ca 50 cm nedfelt skyllekar i metall. Plass for ca 2 m innredning samt vaskemaskin og tørketrommel under benk.

Opplegg for vaskemaskin.

Fuktstyrt vifte på yttervegg. Tilluft hentes fra ventil i yttervegg i

Beskrivelse av eiendommen

boden.

Det ble ikke foretatt hulltaking, da vegger ved våtsone er yttervegger/vegger i betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning (Marbodal) med slette fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat.

Ca 7,1 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og 50 cm underlimt vask. Stekeovn og integrert oppvaskmaskin under benk. Kjøle-/fryseskap i nisje. Avtrekksheite i glass og rustfritt stål. Komfyrvakt og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i plast (rør-i-rør). R-i-r skap med stoppekran i vaskerom. Det er ikke montert sprutdeksel.

Det er montert sensor for Waterstop i kjeller og på kjøkkenet. Ved en eventuell lekkasje stoppes vanntilførsel. Panel ved ytterdør lyser da rødt. Systemet re-settes i vaskekjeller.

Drens fra r-i-r skap er ikke tilkoblet rør. Det bør kobles på et rør som f.eks ledes til skyllekar.

Synlige innvendige avløpsrør i plast. Lufting av avløp (Duro-ventil) på kvist.

Ca 200 l VV-bereder, plassert i vaskerom.

Utekran mot øst.

Det er avtrekk fra kjøkkenventilator, samt fuktstyrte vifter på våtrom. Resterende lufting via vindu og ventiler.

Normalt utstyrt med stikk og kurser. Sikringsskap på hovedsoverom, automatsikringer. Ny inntaksboks på kaldloft.

Hele det elektriske anlegget, inkl sikringsskap, ble lagt nytt i 2020/21. Nåværende eier har fått montert en del ekstra stikk i kjellerstue og vaskerom, 2 utvendig lyspunkter mot øst, samt el-billader.

Boligen har røykvarslere i de fleste rom, varmesensor på kjøkken og vaskerom, samt slokkeapparat.

Innlagt fiber med hastighet 150/150.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge tidligere eier er byggegrunn av flisfjell.

Drenering fra byggeår. Det er ikke montert grunnmursplast.

Grunnmur/yttervegger i kjeller av betong, trolig med sparestein.

Fundament er trolig stripefundament i betong.

Terrenget heller svakt fra sør mot nord.

Det ble lagt nye avløpsrør fra bolig til septiktank i 2021. Disse er mest sannsynlig i plast. Overløp fra septiktank videre til offentlig avløpsnett. Rør fra septiktank er av ukjent type og alder.

Septiktank i betong på gårdsplass mot nord. Alder er ikke kjent, men sannsynligvis fra byggeår.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Type og alder er ikke kjent. Utvendig stoppekran montert rett utenfor vegg mot nord.

Eldre oljetank under inngangsparti. Tanken skal ifølge tidligere eier være tom. Alder er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	144 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 1.etg er ikke tilbygg mot øst med på tegning (entré og soverom). Videre er entré på tegning nå gang, og soverom ved stua er nå del av stua.

Deler av kjeller er innredet til kjellerstue, vaskerom og bod.

Det er ikke kjent om tilbygg/ombygging er byggemeldt. Det er ikke fremvist ferdigattest.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

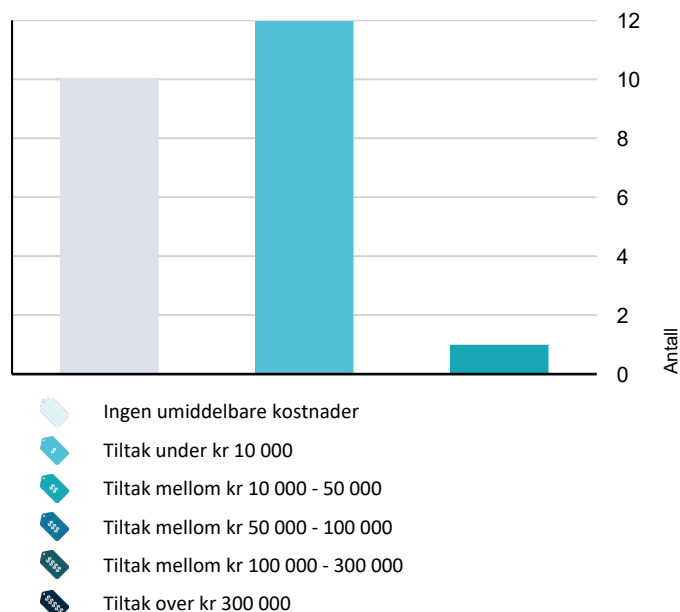
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda ved inngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Trapp ved inngang [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Ifølge tidligere takst

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbygg mot nord med entré og 1 soverom (1.etg) og bod (kjeller), ukjent år
	Ombygging	Deler av kjeller innredet, ukjent år
2016	Modernisering	Nytt taktekke, takrenner og nedløp
2020	Modernisering	Tilleggsisolert på deler av kaldloft
2021	Modernisering	Kjeller pusset opp
2021	Modernisering	1.etg pusset opp
2021	Modernisering	Nye vinduer i kjeller og deler av 1.etg
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2021	Modernisering	Ny baderomsinnredning
2021	Modernisering	Ny veranda
2021	Modernisering	Nytt el-anlegg i hele boligen
2023	Modernisering	Vaskeromsinnredning montert
2023	Modernisering	Veranda utvidet
2023	Modernisering	El-billader montert

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av metallplater, besiktiget fra taket. På grunn av regn og glatt tak ble taket kun besiktiget fra takstigen

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Snøfanger og takstige montert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Mot nordøst er det montert utkast/bend ved bakken. Mot nordvest og sørvest er taknedløp koblet til rør på bakken som leder vannet et stykke bort fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre system for bortledning av vann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bortledning av vann fra hjørne mot sørvest

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk i tre fra byggeår. Mengde isolasjon er ikke kjent, trolig 10 cm. Utvendig kledd hovedsakelig med liggende kledning; stående mot vest og på tilbygg mot nord. Kledningen er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje og forringelse av treverk i eldste del av kledning, samt noe flassing.

Stedvis noe i underkant mtp lufting bak kledning, f.eks mot sør.

Det er ikke montert musbånd/lusing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av veggoverflaten, spesielt mot vest, trenger vedlikehold. Eldste del av kledning vil trolig måtte byttes de nærmeste 10-15 år.

Ved en fremtidig bytting av kledning bør det etableres bedre lufting.

Montering av musbånd bør gjøres i samme operasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-tak, plassbygde takstoler i tre. Undertak av trobord, trolig pålagt papp. Adkomst til kaldloft via luke med stige (Pocket) i gang. Det er lagt gulv på deler av kaldloft. Ca 10-12 cm isolasjon mot 1.etg.

Areal over tilbygg mot nord ble ikke fysisk kontrollert pga vanskelig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er kun 2 relativt små ventiler i røst; ingen lufting langs raft.

Det var på kontrollerte områder ikke montert diffusjonssperre i plast (mot 1.etg); det er benyttet en eldre type folie av ukjent fabrikat.

Fuktmålinger viste opp til 13 % RF. Normalen for uttørket materiale ligger på 8 % eller mindre. Stedvis begynnende muggvekst i undertak samt på asfaltplater i røst.

Førhøyet fuktverdi og muggdannelse kan skyldes for dårlig lufting. Det var tidligere også hull i ventilatorslange fra kjøkkenet.

Stedvis mindre glipper/mangler i isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Isolasjon bør gås over og utbedres. Tilleggisolering over bad kan vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fra kvisten



Manglende lufting ved raft

! TG 1 Vinduer

I 1.etg er det 2- og 3-lags vinduer i tre. 2-lags fra 2021, 3-lags fra 1984 (nord) og 1980 (FK sør).

Blyglassvindu (1987) i stue mot sør.

! TG 1 Vinduer kjeller

I kjeller er det malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i kjeller er ikke godkjent som rømningsvei. Rømning via trapp eller kjellerdør i bod.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

! TG 1 Dører

Tett inngangsdør med sidefelt.
Dør med glassfelt fra stue til veranda. Utvendige detaljer i aluminium.
Dørbladet (stue) har seget litt og bør justeres.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Dører kjeller

Enkel kjellerdør i tre fra bod til "kjellerstrup", utvendig kjellerlem i tre.
Noe utvendig overfladisk slitasje.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre mot sør og vest, adkomst fra stue og bakkenivå.
Satt opp 2021, bygget ut i 2023. Beiset i 2024.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er ca 81 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket heves til 100 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda mot sør og vest

! TG 2 Veranda ved inngang

Veranda i betong ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er ca 76 cm, dagens krav er 100 cm.

Sprekk i dekket, samt mot vegg (synlig på undersiden). Det er satt opp midlertidige søyler i tre som ekstra støtte. Effekten av disse vil være noe begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket heves til 100 cm.
Det bør vurderes mer permanente støtter under sprekk i veranda.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i dekke

! TG 2 Utvendige trapper

Åpen trapp i tre fra bakkenivå til veranda mot sør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er ca 78 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket heves til 90 cm. Dette er en kort trapp med rekkverk på ene siden og husveggen på andre siden.
Dette regnes derfor som et mindre vesentlig avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til veranda

! TG 2 Kjellertrapp

Trapp i betong fra kjeller til bakkenivå.

Det er ikke montert rekkverk, men siden trappen går mellom 2 vegger, regnes ikke dette som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del oppsprekking i trinn og sidevegger.

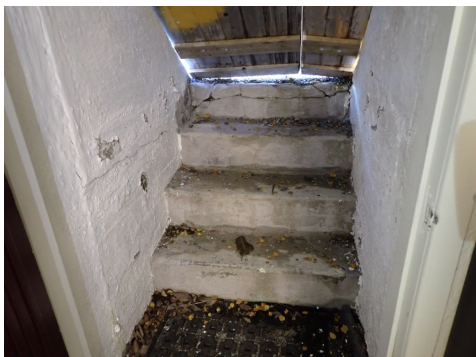
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer. Håndlist på en vegg kan vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utvendig kjellertrapp

TG 2 Trapp ved inngang

Trapp i betong fra bakkenivå til veranda ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverket er fra 77-81 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket heves til 90 cm. Dette bør ses i sammenheng med heving av rekkverk på veranda.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp ved inngang

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater 1.etg

Gulv: Parkett (Boen en-stavs) i alle rom unntatt bad som har flis.
Vegger: I hovedsak ferdigmalte plater. Noe malt Koreapanel i entré og stue. Våtromsplater på bad.
Himling: Fabrikkmalte plater i alle rom.
Det fleste overflater ny 2021.

En del mindre merker og overfladisk slitasje, mest i entré og i stue ved spisebord.

Nevnte avvik er for lite til å gi en generell TG2 for overflater.

Årstall: 2021



Fra stua



Eksempel på mindre overfladiske merker (stue)

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller (innredet del) er det støpt plate på mark.

TG 2 Etasjeskiller 1.etg - kjeller

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er utformet som trebjelkelag etter byggeårets normale utforming. Mengde isolasjon er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Skjevhet på 15 mm målt i gang og i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Radonmåling kan utføres, men det vil være komplisert å få montert radonsperre.

Kostnad kun for måling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i tegl, innvendig pusset og malt. Sotluke i kjellerstue. Det er ikke lagt ubrennbart materiale under sotluka, men siden det ikke er montert ildsted er det av mindre betydning. Dette må imidlertid gjøres hvis det skal monteres ildsted.

På kaldloftet er pipa "pakket inn" i isolasjon. I den øverste delen av pipa (ca 1 m) er det lagt inn nytt inner-rør i lettklinker.

Pipebeslag i metall montert.

Årstall: 1968

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sotluke i kjeller

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater kjeller

Gulv: Belegg i alle rom.

Vegger: Malte plater i kjellerstua, panel på en vegg i vaskerom, ellers pussflater/mur.

Himling: Malte plater i vaskerom og bod, fabrikkmalte himlingsplater i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist andre avvik:

Hulltaking ble foretatt i yttervegg mot vest, ved hjørne mot krypkjeller. Målingen viser et fuktnivå på over 17 % RF. Normalt for innbygd, uttørket materiale bør ligge på rundt 8 %. Det er ikke kjent om dette skyldes vanninntrenging via grunnmur, avdamping fra grunnen, eller en kombinasjon.

Fuktsøk på gulv indikerer forhøyet fuktverdi i gulvet. Det er sannsynligvis ikke lagt plast i grunnen før støping.

Fuktsøk på murvegger indikerer også forhøyet fuktnivå i yttervegger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Hvis det skal gjøres tiltak, må det bli utvendig. Ny drenering vil trolig gjøre at fuktnivået går ned, men ikke fjerne problemene helt.

Avdamping fra grunnen vil trolig uansett fortsette.

Det settes derfor ikke noen kostnad for innvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fra kjellerstue

! TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller/delvis utgravd areal under del av bolig mot sør. Adkomst via kjellerstue.

Det er lagt presenning på bakken.

Krypkjeller kan med fordel luftes bedre.

Areal av krypkjeller er ikke tatt med i beregningsgrunnlaget.



Fra "krypkjeller"/ikke utgravd areal

! TG 3 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene. Malte trinn og vanger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er påvist andre avvik:

Varierende trinnhøyde; 17-21 cm.

Relativt lavt ca midt i trappa; ca 1,6 m.

Enkelte eldre hakk/merker i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mellom etasjene

! TG 1 Innvendige dører

I 1.etg er det slette MDF plussdører med pakninger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Innvendige dører kjeller

I kjeller er det slette, finerte dører (malt). Dobbel dør til krypkjeller, der døren nærmest krypkjeller er eldre fyllingsdør i tre. Dørblad mellom vaskerom og bod er fjernet. Noe slitasje på de eldste dørene.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Spotter i himling i flere rom.

! TG 1 Varme generelt

Gulvvarme på bad. Varmepumpe Mitsubishi i stua (ifølge tidligere takst "oppgradert modell").

Resterende oppvarming med panelovner.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 TV og internett

Innlagt fiber med hastighet 150/150.

! TG 1 Skap og reoler

Ca 2,55 m skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Speil i begge dørene. Systeminnredning med trådkurver og heng. Ny 2023
Ca 2,6 m benk med 1,4 m innredning under i bod. Nytt 2021. Videre 1 stk 70 cm åpent skap.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble pusset opp i 2021 etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Dusjsone er senket ca 1 cm i forhold til resterende gulv. Totalt fall fra dør til sluk er ca 1,5 cm. Gulv midt inne i dusjsonen ligger ca 0,5 cm lavere enn selve sluken. Vann blir liggende på gulv i dusjsonen etter bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er hjørnesluk i plast med "omramming" i metall. Det er smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Hjørnesluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter. Ca 1m benk/vask med skuffer under. Speil med integrert lys over benken. 40 cm vegghengt høyskap. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Dusjhjørne med dører i glass.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte på yttervegg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom (bak dusjhjørne), det ble ikke påvist unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Rommet ble pusset opp i 2021 med bakgrunn i gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater i himling. Panel på det meste av vegg mot kjellerstue, ellers pussede/malte murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsøk indikerer forhøyet fuktverdi i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak må gjøres utvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsøk på yttervegg mot øst

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet. Fall fra dør er fra 2,5 cm (bod) til 4,5 cm (kjellerstue).

Panelovn på vegg, samt restvarme fra VV-bereder og bruk av vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsøk indikerer forhøyet fuktverdi i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det blir vanskelig å hindre fukt som skyldes avdamping fra grunnen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er sluk i plast, vinylbelegg som membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør går gjennom gulvet. Det er fuget rundt, men dette må betegnes som et "svakt punkt".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Området bør sjekkes jevnlig for eventuell oppsprekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør gjennom gulv

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ca 3,3 m benk inkludert ca 50 cm nedfelt skyllekar i metall. Plass for ca 2 m innredning samt vaskemaskin og tørketrommel under benk. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Innredning vaskerom

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte på yttervegg. Tilluft hentes fra ventil i yttervegg i boden.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking, da vegger ved våtsone er yttervegger/vegger i betong.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning (Marbodal) med slette fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat.

Ca 7,1 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og 50 cm underlimt vask. Stekeovn og integrert oppvaskmaskin under benk. Kjøle-/fryseskap i nisje. Avtrekksheite i glass og rustfritt stål. Komfyrvakt og vannstoppsystem.

Hjemmelshaver opplyser om at alt av hvitevarer følger med.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger i plast (rør-i-rør). R-i-r skap med stoppekran i vaskerom. Det er ikke montert sprutdeksel.

Det er montert sensor for Waterstop i kjeller og på kjøkkenet. Ved en eventuell lekkasje stoppes vanntilførsel. Panel ved ytterdør lyser da rødt. Systemet re-settes i vaskekjeller.

Drens fra r-i-r skap er ikke tilkoblet rør. Det bør kobles på et rør som f.eks ledes til skyllekar.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige innvendige avløpsrør i plast. Lufting av avløp (Duro-ventil) på kvist.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk fra kjøkkenventilator, samt fuktstyrte vifter på våtrom. Utkast fra kjøkkenventilator via takkasse mot nord. Resterende lufting via vindu og ventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran mot øst.

! TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder, plassert i vaskerom.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt utstyrt med stikk og kurser. Sikringsskap på hovedsoverom, automatsikringer. Ny inntaksboks på kaldloft. Hele det elektriske anlegget, inkl sikringsskap, ble lagt nytt i 2020/21. Nåværende eier har fått montert en del ekstra stikk i kjellerstue og vaskerom, 2 utvendig lyspunkter mot øst, samt el-billader.

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

Spørsmål til eier

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

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring for full oppgradering i 2020-21, samt mindre tilleggsarbeider etter dette.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere i de fleste rom, varmesensor på kjøkken og vaskerom, samt slokkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ifølge tidligere eier er byggegrunn av flisfjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Det er ikke montert grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ut fra målte fuktverdier i kjeller, kan etablering av ny drenering vurderes. Dette vil trolig redusere fuktnivået i kjeller. Det må imidlertid også vurderes om fuktverdier/nivå over tid oppleves som en ulempe som kan forsvare kostnaden med ny drenering.

Det settes ingen kostnad, men et grovt overslag (ikke inkludert riving/oppsett av verandaer) ligger på rundt 90-100.000.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/yttervegger i kjeller av betong, trolig med sparestein. Fundament er trolig stripefundament i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er riss/mindre sprekker i mur mot øst (vaskerom) og ved hjørne mot nordøst (bod).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss/sprekker bør følges med på for å se om de endrer/utvider seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Terrenget heller svakt fra sør mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En eventuell terrengjustering mot sør kan vurderes, hvis fall inn mot boligen oppleves som et problem. Dette bør i så fall ses i sammenheng med etablering av ny drenering.

Endret klima og våtere vintre gjør at fremtidige tiltak uansett ikke kan utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svakt fall fra sør inn mot boligen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble lagt nye avløpsrør fra bolig til septiktank i 2021. Disse er mest sannsynlig i plast. Overløp fra septiktank videre til offentlig avløpsnett. Rør fra septiktank er av ukjent type og alder.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Type og alder er ikke kjent. Utvendig stoppekran montert rett utenfor vegg mot nord.

Siden det er få detaljer mtp alder, er TG satt med forbehold.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktank i betong på gårdsplass mot nord. Alder er ikke kjent, men sannsynligvis fra byggeår.

Overløp fra septiktank til offentlig avløpsnett. Septiktank bør sjekkes med jevne mellomrom mtp tømming.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Oljetank

Eldre oljetank under inngangsparti. Tanken skal ifølge tidligere eier være tom. Alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

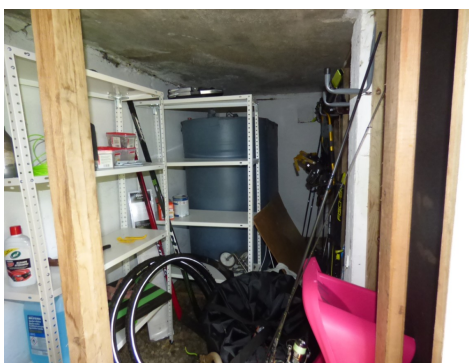
Det er kun generelle krav i forskriften, ingen spesifikke krav fra kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken bør fjernes og deponeres hos Reno-Vest. Reno-Vest bør kontaktes før arbeidet iverksettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oljetank under inngangsparti

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Tørking av klær

Byggeår

1970

Standard

Enkel

Vedlikehold

Noe mindre etterslep

Kommentar

Antatt byggeår

Beskrivelse

Enkel tørkesjå. Jordgulv. Vegger kledd med spaltepanel, ca 15-30 cm nederst er helt åpent for å få god lufting/tørk. Pulttak, taktekke av metallplater (ny 2019).

En del slitasje og begynnende råte i panel.

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



Tørkesjå

Tilbygg / modernisering

2019 Modernisering Nytt taktekke

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Enebolig: Entré, Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Kjellerstue, Bod, Kryperom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	13 621
Eiendomsskatt	Kr.	914
Vann og avløp	Kr.	10 398
Feiing	Kr.	670
Renovasjon	Kr.	5 355
Vedlikehold	Kr.	2 000

Alle kostnader er fra forrige rapport (2024) og kan ha endret seg noe, men det er i så fall veldig lite.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) **Kr.** **34 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **2 820 000**

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.** **300 000**

Beregnet tomteverdi **Kr.** **300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **3 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

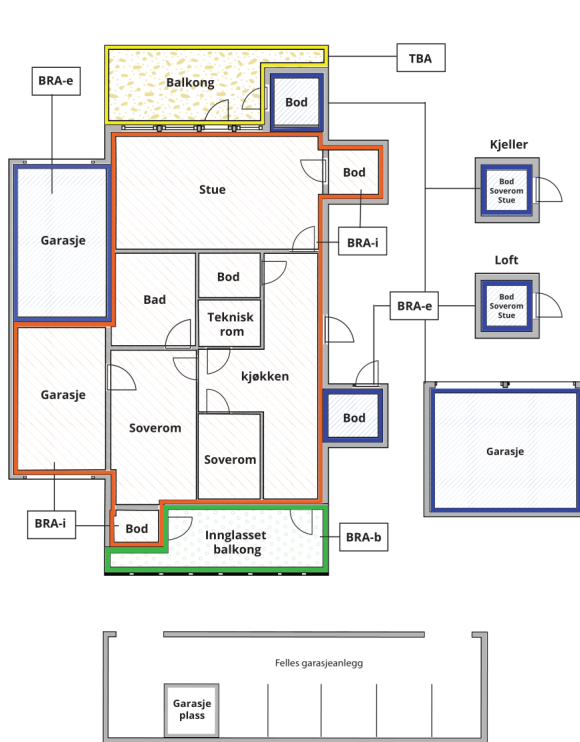
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	38
Kjeller	47			47	
Krypkjeller					
SUM	133				38
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		
Kjeller	Vaskerom, kjellerstue, bod		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Krypkjeller (delvis utgravid areal) er ca 34 m2. Dette arealet er ikke medtatt i oversikten, da det gir et feil inntrykk av tilgjengelig, "brukbart" areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I 1.etg er ikke tilbygg mot øst med på tegning (entré og soverom). Videre er entré på tegning nå gang, og soverom ved stua er nå del av stua.

Deler av kjeller er innredet til kjellerstue, vaskerom og bod.

Det er ikke kjent om tilbygg/ombygging er byggemeldt. Det er ikke fremvist ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Høyde i kjeller er 2,01-2,05 m.

Vinduer i kjeller er ikke godkjent som rømningsvei. Rømning via trapp til 1.etg eller via ytterdør i bod.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	11
Bod	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Pål Juliussen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	17	146		0	940.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bøveien 438							
Hjemmelshaver							
Hanssen Anders							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet på Steine i Bø. Kort vei til skole, barnehage og butikker

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via vei over naboeiendom. Det skal ifølge tidligere takst foreligge avtale om felles veirett. Det er ikke funnet noe registrert på grunnbok for eiendommene veien går over (17/31 og 17/34).

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Eiendommen har septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger like utenfor reguleringsplanområde. I kommuneplanen er området satt av til "Sentrumsformål".

Om tomten

Solåpen, svakt skrånende tomt med plen og noe beplantning. Gruset innkjørsel og parkeringsareal. Parkeringsareal ble i 2022 utvidet mot øst. Samtidig ble grøntareal oppgradert, blant annet med fjerning av over 40 røtter, stubber, busker og trær fra hagen.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten. Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

I tillegg til boligen er det en tørkesjå på tomta. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger samt en kafe/pub.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	25893090	Fullverdi	4 423 390	13 621
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
Gårdskart/NIBIO	01.10.2025		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger		Bilder, udatert	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	21.10.2021		Gjennomgått	8	Nei
Grunnbokutskrift	01.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

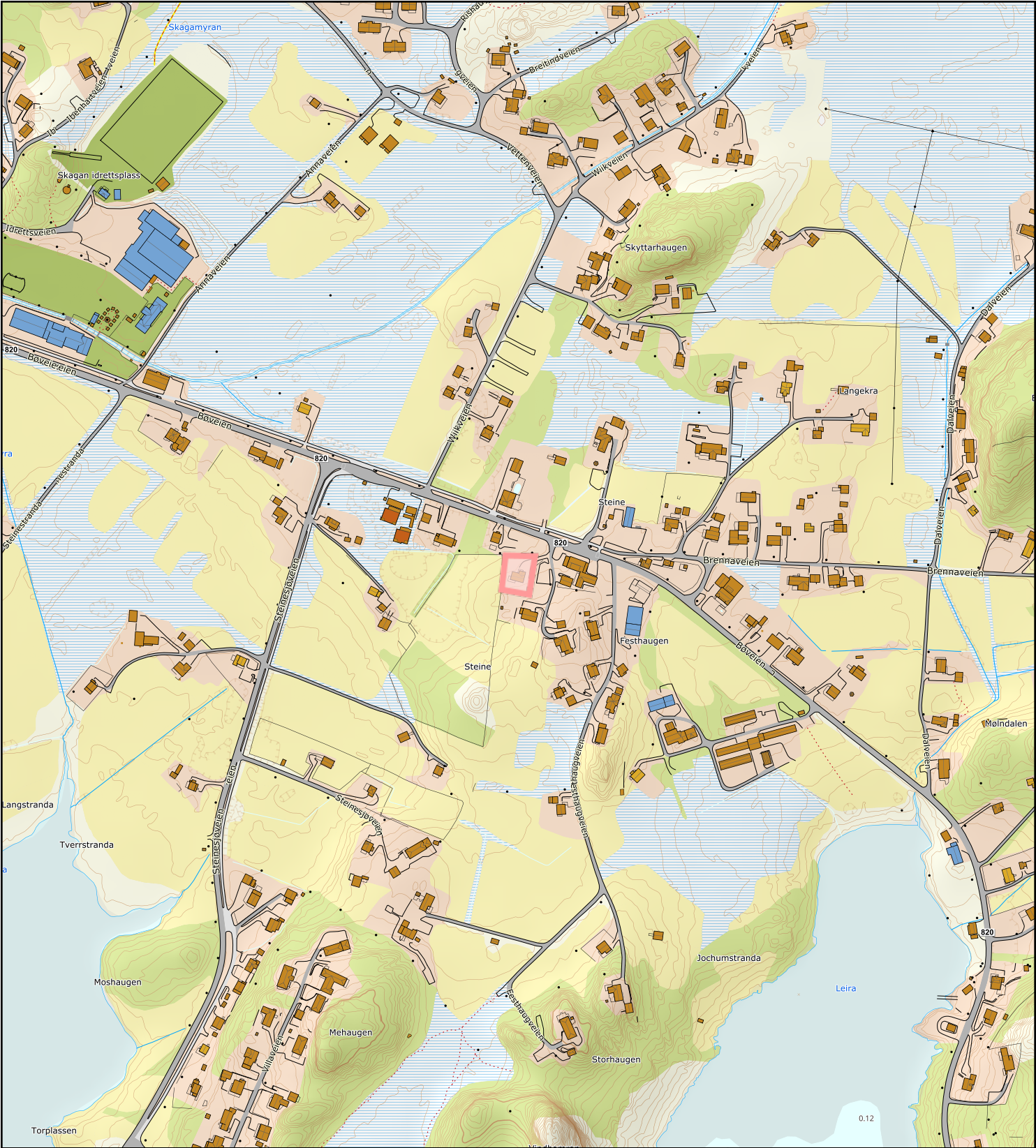
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AK3636>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.10.2025 15:09

Eiendomsdata verifisert: 13.10.2025 15:09

GÅRDSKART 1867-17/146/0

Tilknyttede grunneiendommer: 17/146/0

 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

 Fulldyrka jord

 Overflatedyrka jord

 Innmarksbeite

 Produktiv skog *

 Annet markslag

 Bebygd, samf., vann, bre

 Ikke kartlagt

 Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.9

0.0

0.9

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt



0102030m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.10.2025 15:10

Eiendomsdata verifisert: 13.10.2025 15:09

GÅRDSKART 1867-17/146/0

Tilknyttede grunneiendommer: 17/146/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.9

0.0

0.9

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.9

0.0

0.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.10.2025 15:10 Eiendomsdata verifisert: 13.10.2025 15:09	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord 0.0 Overflatedyrka jord 0.0 Innmarksbeite 0.0 Produktiv skog * 0.0 Annet markslag 0.0 Bebygdt, samf., vann, bre 0.9 Ikke kartlagt 0.0 Sum 0.9 AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.9 0.0 0.9	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1867-17/146/0 Tilknyttede grunneiendommer: 17/146/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	

Egenerklæring

Bøveien 438, 8470 BØ I VESTERÅLEN

04 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bøveien 438

Postadresse

Bøveien 438

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodde i boligen fra desember 2021 til desember 2024.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Hanssen, Anders

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
2024
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Sprukket flis på bad er utbedret. Flisen sprakk da et oppheng for håndduker som var limt på veggen datt ned.
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Egidijus byggteknikk
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av EL-billader. Kobling av PAX-vifte på vaskerom. Det er montert og installert to nye utelys til parkeringsplass, samt stikkontakt på vaskerom.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sinus Electro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2022

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av en rekke kontakter i kjellerstue + vaskerom. Det er installert dimmebryter til taklampe over spisebordet i stua.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sinus Electro AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

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

Andre opplysninger

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95037641

Egenerklæringsskjema

Name

Hanssen, Anders

Date

2025-09-04

Identification



bankID Hanssen, Anders



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hanssen, Anders

04/09-2025
15:10:34

BANKID

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Festegrunn
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm
- Grensepkt <= 10 cm
- Grensepkt <= 30 cm
- Grensepkt < 200 cm
- Grensepkt < 500 cm
- Grensepkt >= 500 cm
- Grensepkt skissekvalitet (metode 80 / 81 / 82)
- Offentlig godkjent
- Geometrisk hjelpepepkt
- Grensesymbol for kors
- Fløys
- Annet grensemerke

Matrikkel Adresse

- Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (i matrikkelen)
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt

Ledningsnett Vann og avløp

- Avløp felles
- Vannledning



BØ KOMMUNE

Det gode liv i Bø

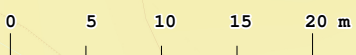
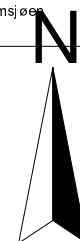
Rådhus et, Veaveien 50, 8470 Straumsjøen

Situasjonskart

17/146

Kartmålestokk 1:500

18.09.2024



-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for areallformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende



BØ KOMMUNE

Det gode liv i Bø

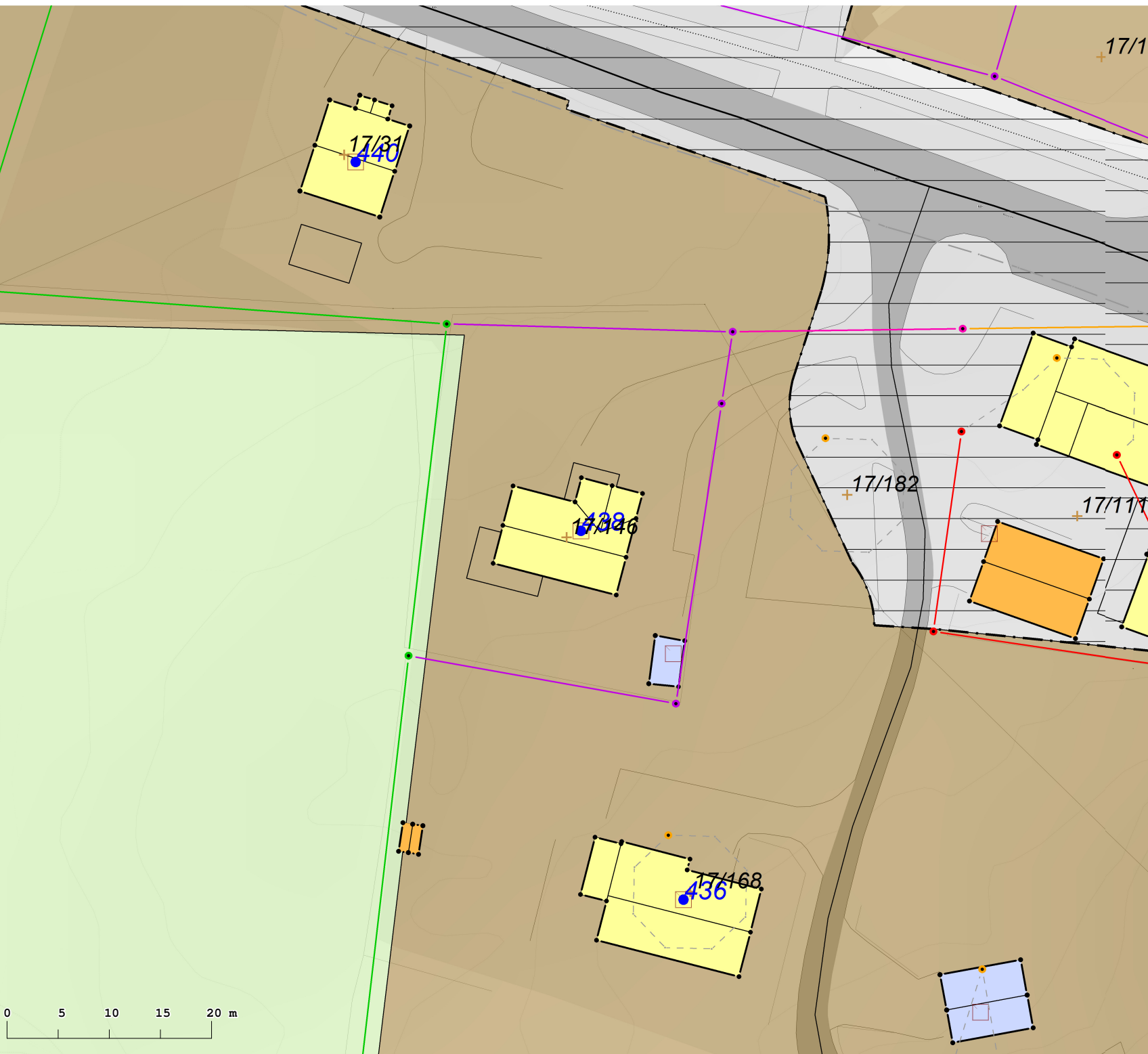
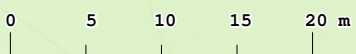
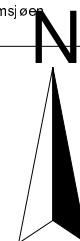
Rådhus et, Veaveien 50, 8470 Straumsjøen

Plankart

17/146

Kartmålestokk 1:500

18.09.2024



Bøveien 438

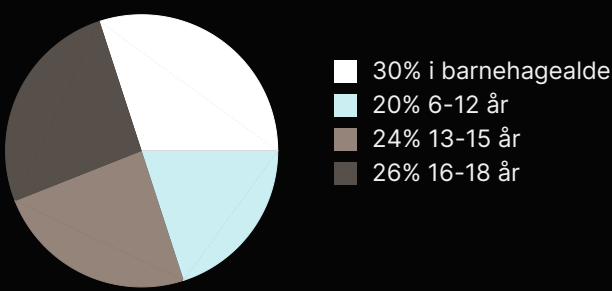
Offentlig transport

🚏 Steine	3 min 🚶
Linje 841, 842	0.2 km
✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen	1 t 20 min 🚗

Skoler

Steine skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
60 elever, 7 klasser	0.5 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚗
78 elever, 8 klasser	16.1 km
Sortland videregående skole	1 t 🚗
650 elever, 32 klasser	64.5 km
Sortland videregående skole - Fili...	1 t 6 min 🚗
60 elever	71.7 km

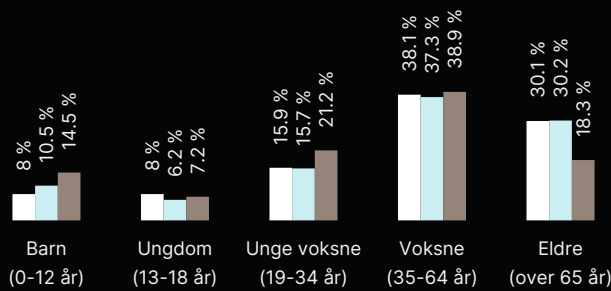
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Steine	340	168
Kommune: Bø	2 565	1 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vinje barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
45 barn	1 km

Dagligvare

Spar Bø I Vesterålen	18 min 🚶
Coop Prix Straume	10 min 🚗
Post i butikk, PostNord	9.5 km

Sport

Steine skole ballbinge	12 min 🚶
Ballspill	0.9 km
Steine stadion	14 min 🚶
Ballspill, fotball	1 km

Bøveien 438

Offentlig transport

- 

Steine

3 min 
- Linje 841, 842

0.2 km
- 

Stokmarknes lufthavn Skagen

1 t 20 min 

Skoler

- Steine skole (1-7 kl.)

60 elever, 7 klasser

7 min 

0.5 km
- Bø ungdomsskole (8-10 kl.)

78 elever, 8 klasser

16 min 

16.1 km
- Sortland videregående skole

650 elever, 32 klasser

1 t 

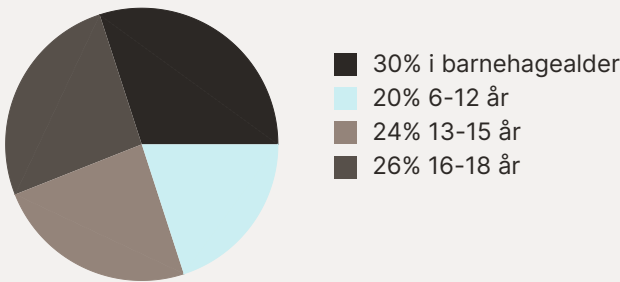
64.5 km
- Sortland videregående skole - Fili...

60 elever

1 t 6 min 

71.7 km

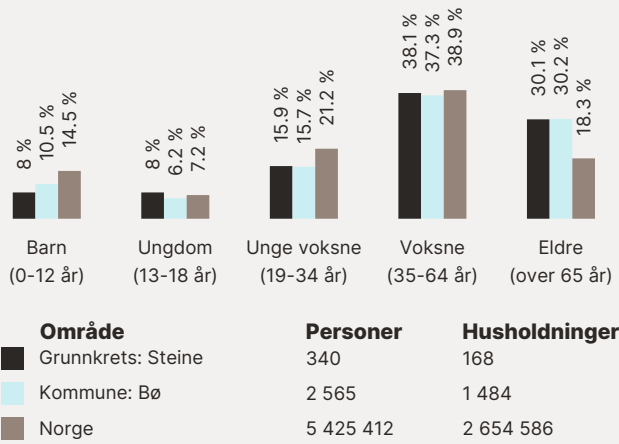
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

- Vinje barnehage (1-5 år)

45 barn

14 min 

1 km

Dagligvare

- Spar Bø I Vesterålen

18 min 
- Coop Prix Straume

10 min 

Post i butikk, PostNord

9.5 km

Sport

-  Steine skole ballbinge

12 min 

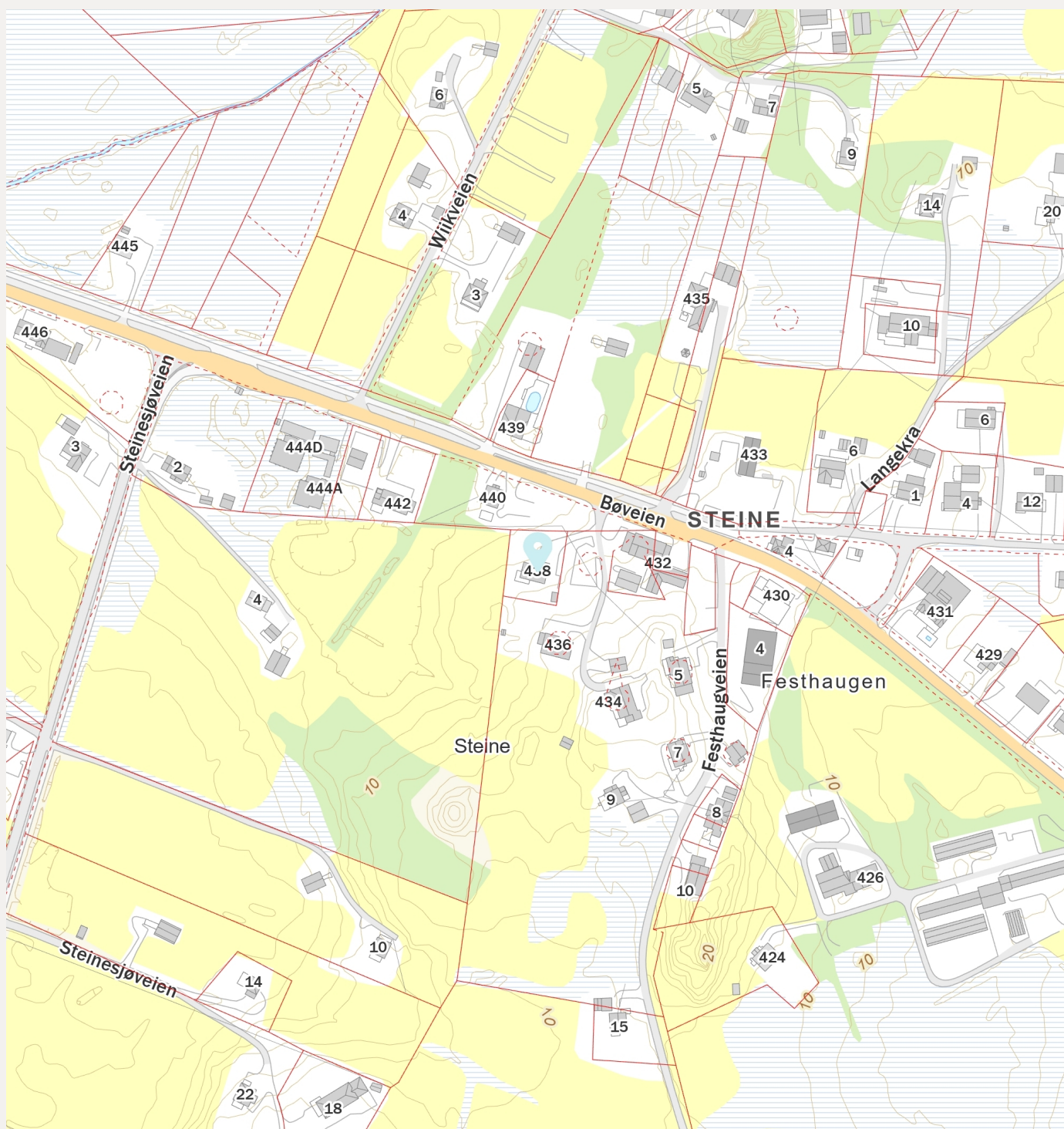
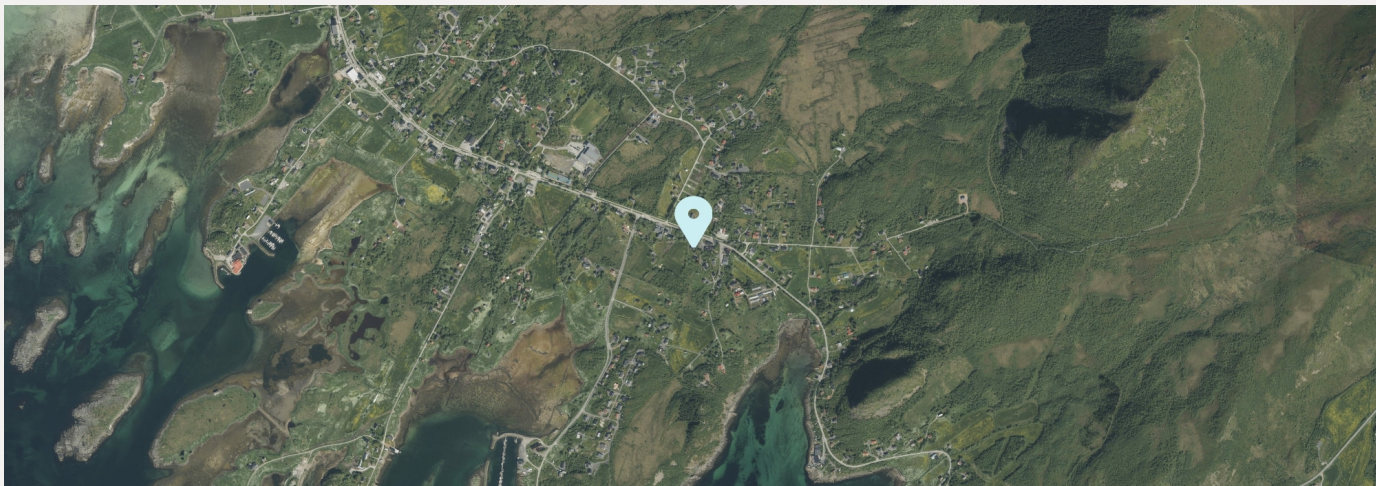
Ballspill

0.9 km
-  Steine stadion

14 min 

Ballspill, fotball

1 km





AMBITA AS
Postboks 2923 Solli

0230 OSLO

Deres ref:
75240239

Vår ref
2024/101-71

Saksbehandler
TEK/JEH

Dato
18.09.2024

Meglerpakke - ordrenr. 8039773 - gnr/bnr 17/146

Viser til bestilling av meglerinformasjon om eiendommen 06.09.2024.

1. Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Se vedlagte dokument.

Årlig eiendomsskatt under kr 300,- faktureres ikke.

2. Byggesak og matrikkel

2.1. Kopi av målebrev eller skylddeling:

☒ Vedlagt ☐ Ikke relevant

Skylddeling ble erstattet av målebrev i 1980. Målebrev ble erstattet med matrikkelbrev i 2010.

Eiendommen er fradelt etter 2010, og dokumentene er derfor ikke relevante.

Utskrift av matrikkelbrev og grunnbok er vedlagt.

2.2. Kopi av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

☐ Vedlagt ☒ Ikke i kommunens arkiv ☐ Ikke relevant

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

2.3. Kopi av øvrige vedtak eller dokumenter:

☐ Vedlagt ☒ Ikke i kommunens arkiv ☐ Ikke relevant

3. Plan

3.1. Planforslag under behandling som berører eiendommen:

☐ Ja ☒ Nei

3.2. Gjeldende plan som berører eiendommen:

☒ Kommuneplanens arealdel ☒ Reguleringsplan

3.3. Arealformål i gjeldende plan:

Sentrumsformål

3.4. Øvrige merknader plan:

Planbestemmelser for eiendommen finnes på

<https://www.arealplaner.no/bo1867/arealplaner/search>

4. Kommunalteknikk

4.1. Vannforsyning:

☒ Kommunalt ☐ Privat ☐ Ingen/Ikke relevant

4.2. Avløp/kloakk:

☒ Kommunalt ☐ Privat ☐ Ingen/Ikke relevant

Slamtømming utføres og faktureres av Reno-Vest IKS.

4.3. Veg/Avkjørsel fra:

☒ Fylkesveg ☐ Kommunal veg ☐ Privat ☐ Ingen/Ikke relevant

4.4. Renovasjon:

Renovasjon utføres og faktureres av Reno-Vest IKS.

5. Feiing og tilsyn

5.1. Eiendommen har godkjent fyringsanlegg:

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant

5.2. Siste registrerte feiing og tilsynsdato:

08.06.2023

6. Landbruk

6.1. Eiendommen er en landbrukseiendom:

☐ Ja ☒ Nei

Den som overtar en landbrukseiendom må søke om konsesjon dersom eiendommen er uten bygninger, eller dersom eiendommen har et samlet areal på mer enn 100 dekar, eller har mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord.

7. Kontaktpersoner

Kommunale avgifter og eiendomsskatt: torill.robertsen@boe.kommune.no

Byggesak og matrikkel: jonas.hansen@boe.kommune.no

Plan: jonas.hansen@boe.kommune.no

Kommunalteknikk: per.strand@boe.kommune.no

Feiing og tilsyn: torfinn.johnsen@boe.kommune.no

Landbruk: tor.andersen@boe.kommune.no

Renovasjon og slamtømming: post@reno-vest.no

Ved spørsmål eller andre henvendelser, oppgi saksreferanse 2024/101 i emnefeltet.

Med vennlig hilsen

Jonas Edvin Hansen

Fagansvarlig byggesak og matrikkel

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur

Vedlegg:

- 1 20240918-1867-17_34_0_0
- 2 20240918-1867-17_146_0_0
- 3 20240918-1963-1627-78-Hoveddokument
- 4 Gebyrer G17B146
- 5 Matrikelbrev G17B146

- 6 Plankart G17B146
- 7 sammendrag
- 8 Situasjonsskart G17B146
- 9 20240918-1867-17_1_0_0

Kopi til:
Torill B. Robertsen

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1867 - BØ
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 146

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.09.2024 kl. 13:26

Produsert av: Jonas Edvin Hansen

Attestert av: Bø kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLBAKKEN
Etableringsdato: 03.05.1932
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 17 / 146	940,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270395	HANSSEN ANDERS		Bøveien 438 8470 BØ I VESTERÅLEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7611617	478560		940,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Skylddeling	03.05.1932
-------------	------------

Skylddeling			
	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1867 - 17/34	0
	Mottaker	1867 - 17/146	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.08.2018				anderand 01.10.2018
Oppmålingsforretning	ESA 17/633	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1867 - Mnr mangler		0
	18/18	Berørt	1867 - 17/2		0
		Berørt	1867 - 17/27		0
		Berørt	1867 - 17/31		0
		Berørt	1867 - 17/34		0
		Berørt	1867 - 17/57		0
		Berørt	1867 - 17/58		0
		Berørt	1867 - 17/146		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst		Nei
Vegadresse	Bøveien	67155	438		Grunnkrets 0104 Steine	
					Stemmekrets: 5 STEINE	
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn: 10080503 Bø og Malnes	
			7611618	478561	Postnr.område: 8470 BØ I VESTERÅLEN	
					Tettsted: 7831 Bø	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

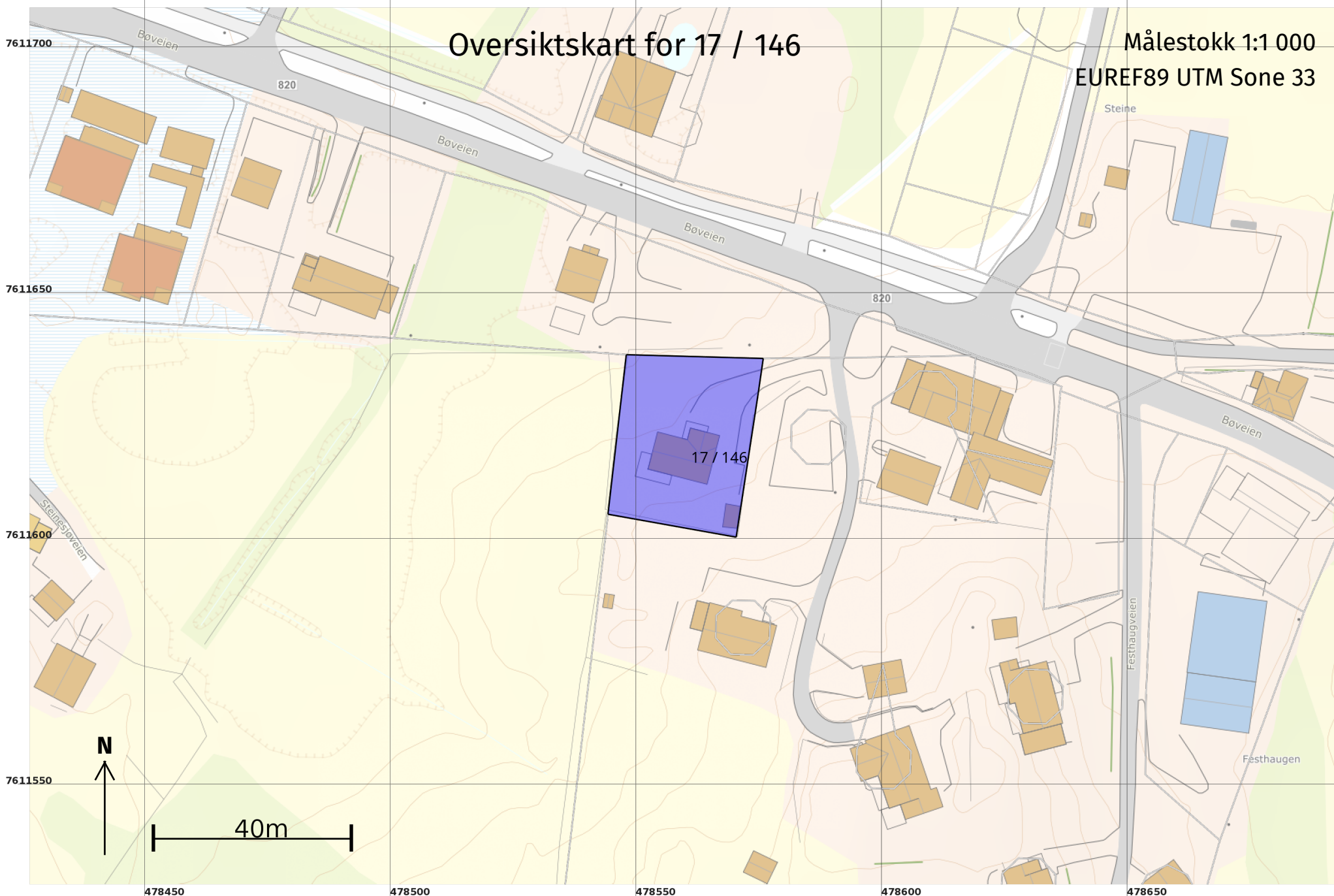
Bygningsnr:	190 000 559	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	137,4	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7611618 Øst: 478561	Bruksareal totalt:	137,4	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

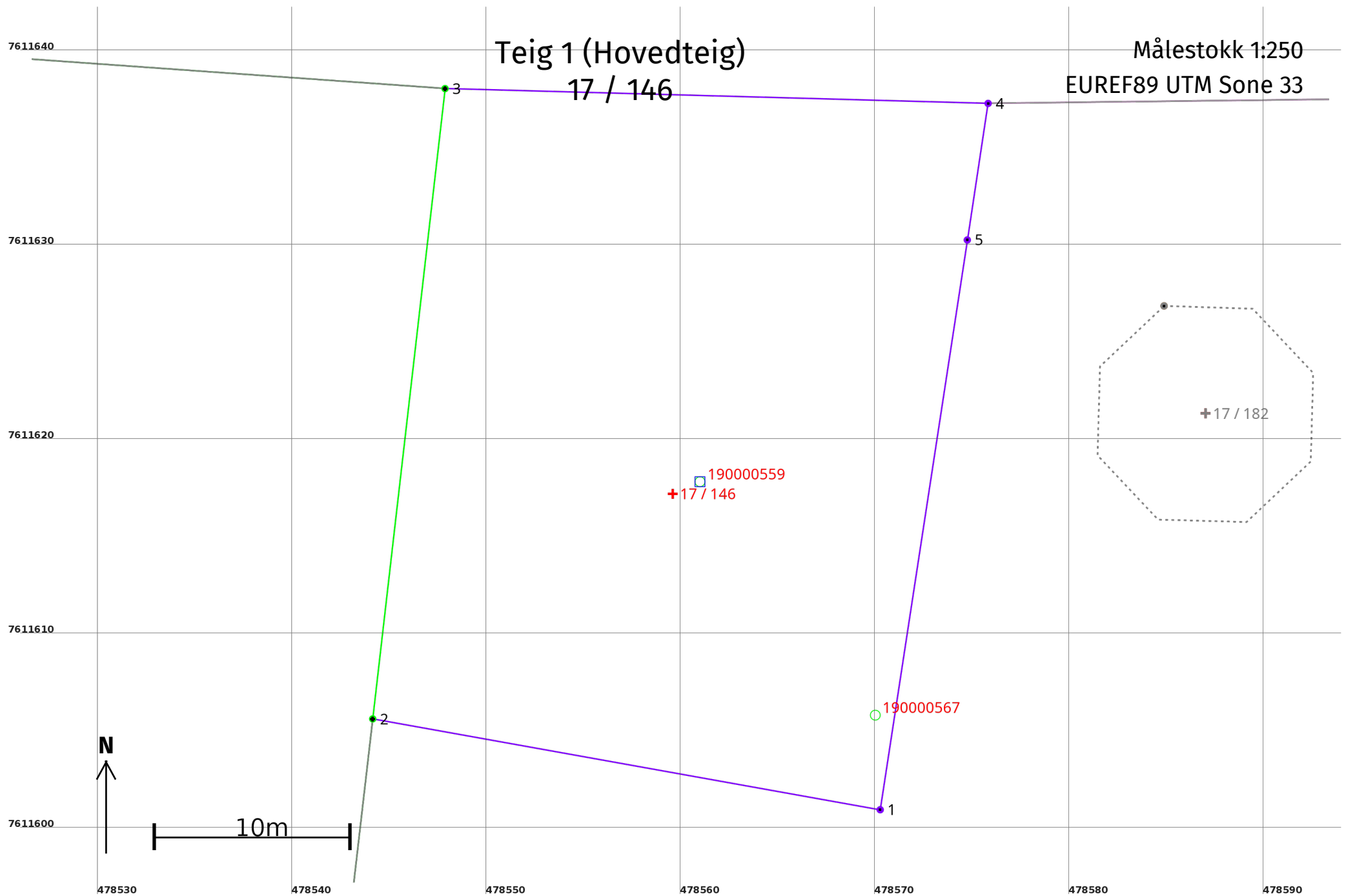
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	84,8	0	84,8	0	0	0	0	0
K01	0	52,6	0	52,6	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
67155 Bøveien 438		H0101		Bolig		0	0		0 0 17/146

Bygningsnr:	190 000 567	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7611606 Øst: 478570	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet		0	0		0 0 17/146





Areal og koordinater

Areal: 940,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7611617

Øst: 478560

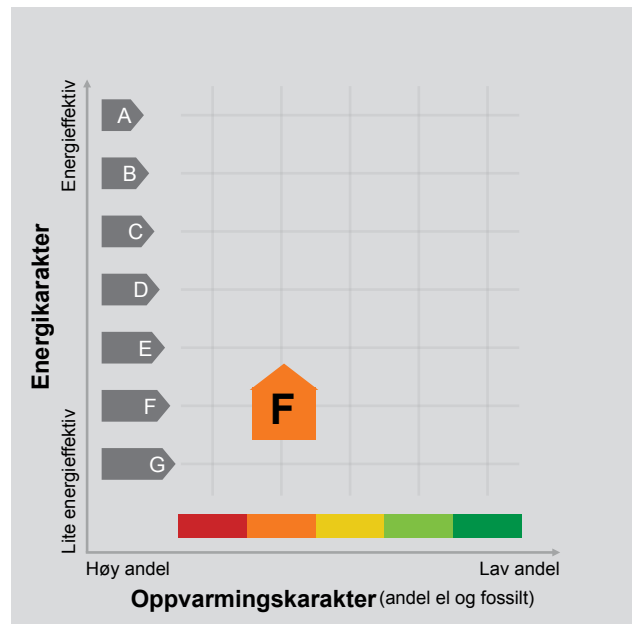
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7611601,13	478570,26	26,51	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	7611605,80	478544,16	32,61	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7611638,20	478547,88	27,94	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7611637,44	478575,81	7,10	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	7611630,42	478574,74	29,63	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

ENERGIATTEST

Adresse	Bøveien 438
Postnummer	8470
Sted	BØ I VESTERÅLEN
Kommunenavn	Bø
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190000559
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21844
Dato	09.09.2024



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.

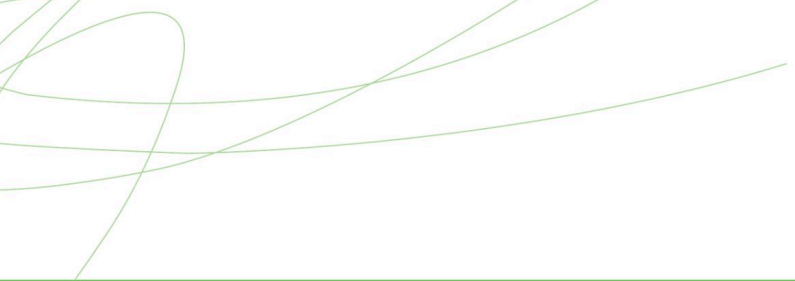
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



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:	Enebolig
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

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. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

def. 3/5-63.

Skylddelingsforretning

Lör dag, den *20/4* 19*63* holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården *Tollen av Steine*
g.-nr. *17* br.-nr. *34* av skyld mark *0.03* i *13i*
herred. Forretningen er forlangt av *Martin Kelgesen*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn *Alle*.

Ved forretningen møtte:³⁾ *Martin Kelgesen, Ole Solheim,*
og eierne av kr. nr. 31 og 2 - Peder Johnsen
og Thorleif Willumsen.

Mennene valte til formann *Birger Fossan*

Over de *u* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite *0.945'* dekar, pro-
duktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar. I alt *0.945'* dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Fra uedsatt stein ved kr. nr. 2 og kr. nr. 31 - ca. 33 m.
i sydvestlig retning langs grensen til kr. nr. 2 til
uedsatt stein, herfra ca. 27 m. i sydøstlig retning
til + i jordast stein, herfra ca. 37 m. i

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.» 19

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

nordøstlig retning til masatt stein ved
grensen til kr. nr. 31, og herfra ca. 27 m.
langs denne grense til utgangspunktet.

Parcellen har rett til en 5 m. bred
vei langs grensen til kr. nr. 31 og frem
til forbindelse med fylkesveien 8.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delin-
gen den skog som er nødvendig til husbehov og gårds-
fornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

Ja

nei

Ja

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? nei

6. Eller finner skylddelingmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? byggelov

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? _____

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Døg har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av~~

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de m fraskilte del ble bestemt til 7 ore

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3 ore

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 5 dekar, naturlig eng og

kultarbeite 7 dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____

dekar. I alt 12 dekar.

De m fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Sollabekken

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kjøperen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Per Kve Harald Dalen Pinger Lunden

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

8/0
Går tiljordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 13 b.nr. 146.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:

www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

