

Tilstandsrapport



Enebolig



Bøveien 728, 8475 STRAUMSJØEN



BØ kommune



gnr. 29,29,29, bnr. 48,54,47, snr. 0,0,0

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 15661-3339

Referansenummer: NX5305

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Asle Thomassen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker

Rapportansvarlig

Asle Thomassen

Uavhengig Takstingeniør

post@aslethomassen.no

971 49 560



NITO



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 • tilleggbygg 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som opprinnelig er oppført i 1964 i 2 etasjer m/ loft. Boligen er betydelig oppgradert/renovert i 2016/17 og fremstår med bra standard.

Utvendig er det lagt nytt taktekke, takrenner og pipebeslag. Alt av vinduer er skiftet så nær som ett vindu i 1. etasje. 2 etasje er etterisolert m/ ca. 7 cm og det er lagt nytt bordkle på 3 av sidene. Det er også oppført ny balkong over inngang i 1. etasje. El. anlegget er oppgradert med automatsikringer.

Bygningen har grunnoppbygging i henhold til byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det ble i 2016/17 lagt nytt taktekke av steinbelagte stålplater (Decra). Tekket er besikket fra bakkenivå. Takkonstruksjon: Tre, plassbygde sperrer (A- takstoler). Yttervegger/vinduer: Tre, 4 " isolert(steinull) bindingsverk- opplyst av eier. Etterisolert utvendig. Utvendig liggende kledning. Vinduer med 2 lags isolerglass. Grunn og fundamenter/grunnmur: Sannsynlig betongsåle på sand/stein fylling. Støpt plate på mark. Murt betong grunnmur. Innvendig delvis utlektet og platelkedd/panelt. Veranda/balkong 2. etg.: Utgang fra gang til veranda, trykkimp. dekke.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Golv i 1. etasje utført med delvis pusset og malt betong. Noen rom med beleg. Gulv i 2. etasje med parkett og beleg. Innvendige skillevegger/lettvegger av bindingsverk. Innvendig veggbehandling i tapet, strie og panel. Bad/vaskerom i 2. etasje med våtromsplate. Eldre bad i 1. etasje med våtromsbelegg. Himlinger m/malte plater, panel og maling på paptrukne plater. Tett bratt trapp mellom etasjene. Ettløps ventilert pipe, fra byggeår, pussete overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.: Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997. Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften derfor ikke nødvendig.

Våtrommet har våtromsbelegg samt himlinger med paptrukne plater. Polert betongoverflater. Over 25 mm fall fra dør til stålsuke og terke på ca. 15 mm. Badet i 1. etg. har innredning med servant og badekar. Det mangler ventilasjon.

Bad/vaskerom 2. etg..

Våtrom er utført etter byggeforskrifter fra 1987 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har våtromsplater på vegg, samt himlinger med malte plater. Bad har plastsluk og vinylbelegg. Innredning med gulvmontert toalett, vask i innredningen og nytt dusjkabinett i 2020. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen i laminerte fronter, bestående av benkeplate m/ kummer, underskap, overskap og overskap. Ventilator med avtrekk via luftepipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobberør fra byggeåret. Åpent anlegg. Stoppkrane på Wc ute av drift. Utvendig stoppkrane i orden. Det er avløpsrør av støpejern som bunnledning. Sluker av stål fra byggeår. Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i vegg og vinduer. Fuktstyrte vifter på bad i 2. etg.. El-anlegget ble renovert i 2015 og har automatsikringer.

Brannvarslere og brannslukker. Brannstige ei gavel u/ bøylere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomta er flat, med plenområde og gruslagt avkjørsel/parkeringsareal.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

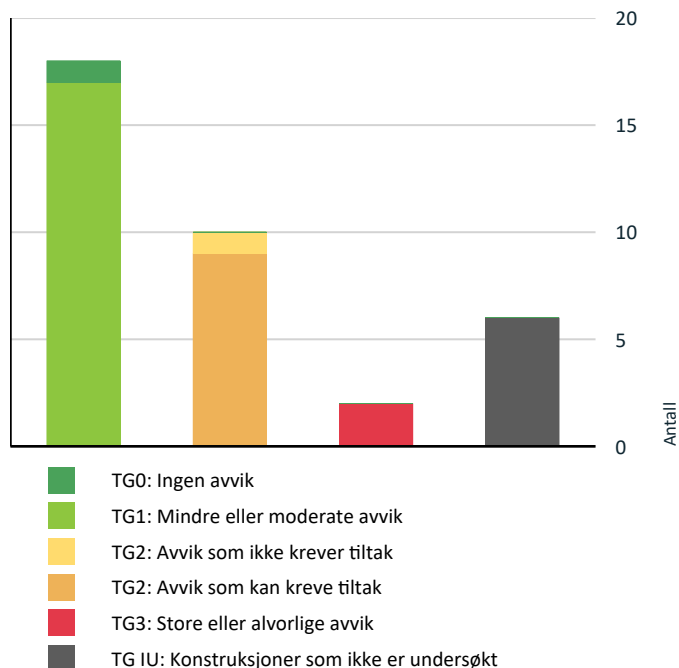
[Gå til side](#)

Enebolig

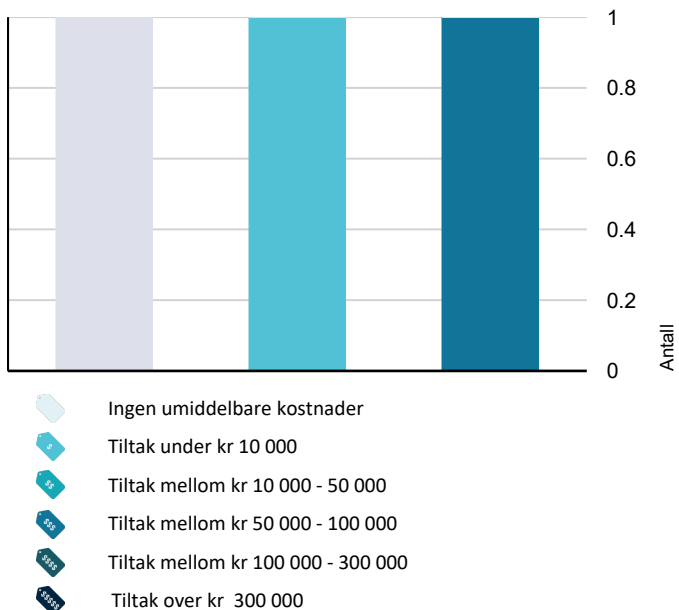
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt i beste skjønn. Heftelsesanmerkningene er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje m/garasje/edel > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje m/garasje/edel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktisikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

 **Tomteforhold > Terrengforhold**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Iflg. eier

Standard

Normal standard i henhold til byggeår/restaureringsår (1964 /2016/2017).

Vedlikehold

Vedlikeholdet fremstår som bra. Boligen er betydelig påkostet de siste årene.

Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til ved fastsettelse av verdien.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Etterisolert utvendig med 7 cm, nytt bordkle på 3 av veggene. Fornytt de fleste av vinduene og dører. Ny veranda mot vest. Grunnmur 1. etg. pålagt steni fasadeplate, pusset og malt mur og trekledning. Nytt decra tekke, beslag, pipehatt og takrenner. Fornytt utvendig stoppkrane. Nye sikringer m/ automat.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det ble i 2016/17 lagt nytt taktekke av steinbelagte stålplater (Decra). Tekket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og evt. skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Iflg. Icopals leggeanvisning bør det monteres snøfangere ved takvinkel brattere enn 30 grader.

Takvinkelen er ikke målt og det foreligger ikke tegninger, men takvinkelen er av takstmannen vurdert til å være over 30 grader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Murt grunnmur 1. etg., utvendig delvis utlektet og pålagt steni fasadeplater, pusset og malt samt liggende trekledning.

Yttervegger i 2. etg. er i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etterisolert og pålagt liggende kledning på 3 sider. Gavel mot øst med stående kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør monteres musband bak bordkledning på østveggen.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Garasjedel m/ støpt gulv, etasjeskille i betong. Leddport.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon med taksperrer som er plassbygget. Adkomst til lager bak knevegg via enkle dører.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to/tre lag glass.

Ett vindu av typen koblede glass fra byggeår. Ett nytt 11x 12 vindu lagret i bod.

Årstall: 2016

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra gang over inngang/utebod under, papptekket/impregnerert utførelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Dekker - gulv på grunn:

Støpt gulv, pålagt belegg og laminat.

Innervegger/mot yttervegger:

Malte plater, tapet og, malte strie. delvis malt- og umalt betongstein i 1. etg..

Våtromsplate på våtrommet i 2. etg..

Dekker - Himlinger og overflater:

Himling med ferdigmalte plater og maling på papptrukne plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag fra byggeår.

Etasjeskille i garasjen m/betongdekke.

Radon

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

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

Tilstandsrapport

<https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har ventiltet teglesteinspipe fra byggeår, og vedovn i stue.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke rom under terreng. Men det er støpt plate på mark. Gulvoverflater i 1. etg. med belegg og støpt overflater. Vegger delvis utforet og pålagt malte strie/malte plater. Pusset og malt på vegger. I boder og garasje er det upusset vegger.

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

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapper i tre m/ stusstrinn. Noe bratt trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det formpressede, hvimalte dører.

VÅTROM

1. ETASJE M/GARASJEDEL > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997. Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften derfor ikke nødvendig.

Våtrommet har våtromsbelegg samt himlinger med papptrukne plater.
Polert betongoverflater. Over 25 mm fall fra dør til ståls Luke og terkel på ca. 15 mm.
Badet i 1. etg. har innredning med servant og badekar.
Det mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rommet har fått TG3 fordi det er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Lite bad 1. etg..

1. ETASJE M/GARASJEDEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Åpent anlegg fra byggeår.

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom er utført etter byggeforskrifter fra 1987 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1995

Kilde: Eier



Bad 1. etg..

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Våtrommet har våtromsplater på vegg, samt himlinger med malte plater.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er tilnermet flatt mot front dusjkabinett og har vinylbelegg med 25 mm oppbrett mot terskel. Oppvarming med varmekabler.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ded var ikke mulig å komme til sluken under dusjkabinettet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En nærmere undersøkelse av sluken nødvendig.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad 1. etg. har plastsluk og vinylbelegg.

Årstell: 1995

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med gulvmontert toalett, vask i innredningen og nytt dusjkabinett i 2020. Opplegg for vaskemaskin.

Årstell: 1995

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Fuktstyrt vifte på bad.

Årstell: 1995

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i laminerte fronter, bestående av benkeplate m/ kummer, underskap, overskap og overskap.

Årstell: 1995

Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk via luftepipe.



SPESIALROM

1. ETASJE M/GARASJEDEL > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC:

Malte betong/plater på vegg, gulv med betong.
Gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobberør fra byggeåret. Åpent anlegg. Stoppkrane på Wc ute av drift. Utvendig stoppkrane i orden.

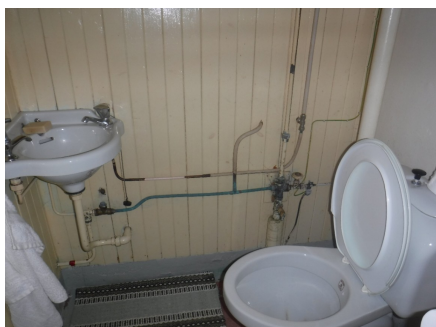
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Stoppkrane ute av drift. Krane bør fornyes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:



Stoppkrane på Wc ute av drift. Bør fornyes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern som bunnledning. Sluker av stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i vegg og vinduer. Fuktstyrte vifte på bad i 2. etg..

Varmesentral

Luft-luft varmepumpe med inne-del i stue hovedplan. Varmepumpen er over 5 år. Det er ikke opplyst om siste service.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ikke kjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget ble renoveret i 2015 og har automatsikringer.

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.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

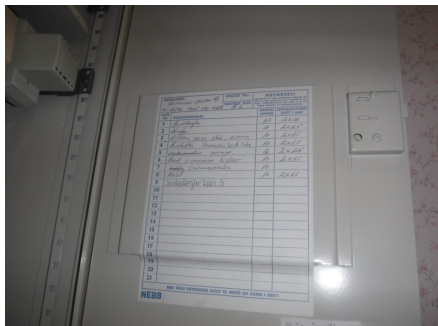
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Eier opplyser om eltilsyn for noen år siden (5- 10 år?) Se egenerklæringen.-
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Brannvarslere og brannslukker.

Det er montert brannstige i gavel fra loftsplan.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Byggegrunn ikke kjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerende system er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Grunnmur og fundamenter

Betongsåle på sand/stein fylling. Murt ringmur. Støpt plate på mark. Murt grunnmur og innvendig delvis utlektet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss sprekker i pussen i gavel mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold

Tomta er flat, med plenområde og gruslagt avkjørsel/parkeringsareal.

Vurdering av avvik:

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

Ved mye nedbør og snøsmelting kan det oppstå stående vann på eiendommen

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann- og avløpstilknytning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type/alder. Huseier opplyser at vann- og avløp fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

et er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anleg

Septiktank

Avløp til septikk. Ukjent utførelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/156 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, Gang, 2 Bod, Bad, Teknisk rom, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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 2 950 000

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

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Om sammenlignbare salg.

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

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til.

Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Førraen 3 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 105 m ² 1951 3 sov	30-06-2022	1 350 000	1 250 000		1 250 000	11 905
2 Bøveien 779 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 145 m ² 1928 4 sov	23-03-2023	1 400 000	1 500 000		1 500 000	10 345
3 Langnesveien 1 ,8475 STRAUMSJØEN 172 m ² 1978 6 sov	08-10-2020	1 500 000	1 750 000		1 750 000	10 174

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunal utgifter	Kr.	12 968
Forsikringer	Kr.	9 443
Vedlikehold	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

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

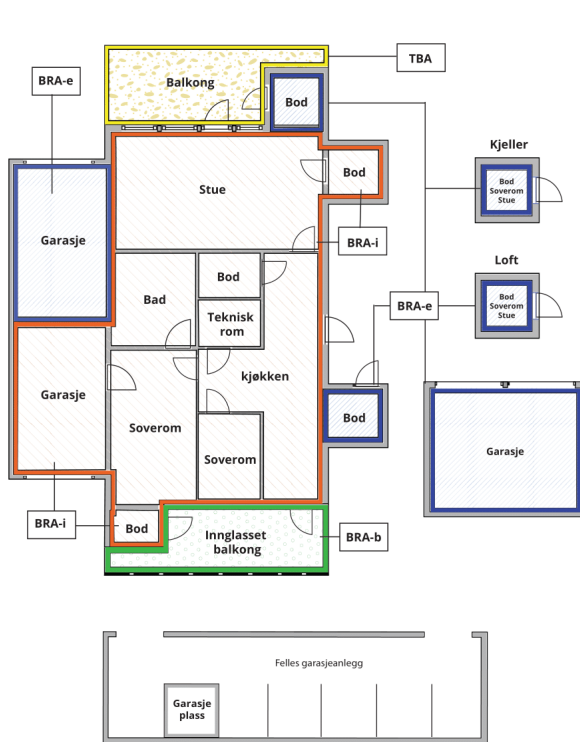
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje m/garasjedel	42	36		78	
2. Etasje	84			84	
Loft	30			30	
SUM	156	36			
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje m/garasjedel	Vindfang m/ trapp til 2.etasje, Gang, Bod m/sluk, Bad, Bod -uinnredet, Toalettrom	Garasjedel	
2. Etasje	Hall m/trapp til loft/1. etasje, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2		
Loft	Trapp/loftsgang/soverom, Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	144	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Asle Thomassen	Takstingenør
	Else Melvoll Hanssen m/ flere	Kunde
	Eline Olea Baade	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	29	48	0	0	1777 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bøveien 728

Hjemmelshaver

Hanssen Else Melvoll, Melvoll Roar, Melvoll Tore
Hugo

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	29	54	0	0	100 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Bøveien 728

Hjemmelshaver

Hanssen Else Melvoll, Melvoll Roar, Melvoll Tore
Hugo

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	29	47	0	0	99.9 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Bøveien 728

Hjemmelshaver

Baade Eline Olea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen, enebolig m/ garasje har beliggenhet på Fjærvoll i Bø kommune. Solrik beliggenhet og med god utsikt. Kort vei til Straume som er kommunesenter med servicetilbud, forretninger, post, kommunale tjenester, ett variert skoletilbud og bra kommunikasjoner m/ resten av Vesterålen. Kort vei ungdomsskole på Asterset.
Gode parkeringsmuligheter ved bolig.

Adkomstvei

Offentlig. Eiendommen grenser mot offentlig vei, som den også har grei adkomst fra.

Tinglyste forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt. I henhold til eier foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte feil og mangler, ut over det som er nevnt i takstdokumentet.

Taksten er avholdt i beste skjønn. Heftelsesanmerkningene er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tilknytning vann

Offentlig. Boligen er tilknyttet kommunalt ledningssystem. Vanntilførselen er i følge eierne i orden

Tilknytning avløp

Kloakk til septikk. I følge eierne er den private avløpsledningen i orden.

Regulering

Uregulert området.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen rundt bolig. Flat tomt.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig

PÅKOSTNINGER 2016/2017

Etterisolert utvendig med 7 cm, nytt bordkle på 3 av veggene.

Fornytt de fleste av vinduene og dører.

Ny veranda mot vest.

Grunnmur 1. etg. pålagt steni fasadeplate mot sør.

Nytt decra tekke, beslag, pipehatt og takrenner.

Fornytt utvendig stoppkraner.

Nye sikringer m/ automat.

FEIL OG MAGLER (SMÅFEIL)

Rift i malerpappen i himling i stue.

Litt knirk i gulv på soverom.

Vindu mot nord - vanskelig å lukke. Nytt vindu innkjøpt. Litt sliten gangvindu.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
435 000	2024
Formuesverdi	År
289 014	2023

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If..		Fullverdi		9 443
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Kartutskrift			Ingen		Ja
Gårdskart "NIBIO"			Ingen		Ja
Egenerklæringsskjema			Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.10.2024	
2	16.10.2024	
3	16.10.2024	
4	23.10.2024	
5	23.10.2024	
6	18.03.2025	
7	19.03.2025	
8	19.03.2025	
9	19.03.2025	
10	19.03.2025	

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/NX5305>

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

Andre bilder



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250083
Adresse	Bøveien 728		
Postnr.	8470	Sted	BØ I VESTERÅLEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Eline Baade eier av bolig neste svar er hennes
Når kjøpte du boligen?	1963	Hvor lenge har du bodd i boligen?	55år ca med et opphold for ca 30 år siden
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	if	Polise/avtalenr	fullverdi
Selger 1 Fornavn	Roar	Etternavn	Melvoll

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Lillo Krey Roar Melvoll

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Støping gollv L:K: Platekledning R.M

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Ottar Nymo

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

våtromsbelegg

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

ikke som jeg vet

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Her er ingen kjeller

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Har ikke bodd her siden tidlig 90tall

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

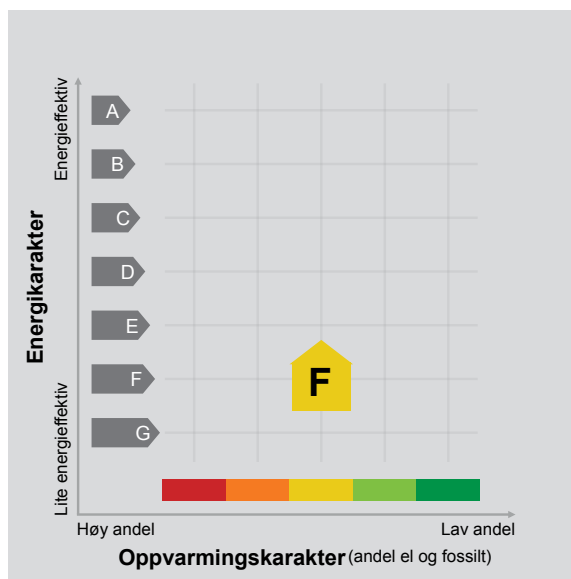
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST



Adresse	Bøveien 728
Postnummer	8470
Sted	BØ I VESTERÅLEN
Kommunenavn	Bø
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190006271
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110959
Dato	26.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tidsstyring av panelovner

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 205
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.enova.no/energimerking.

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 25: 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 26: 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.

Bøveien 728

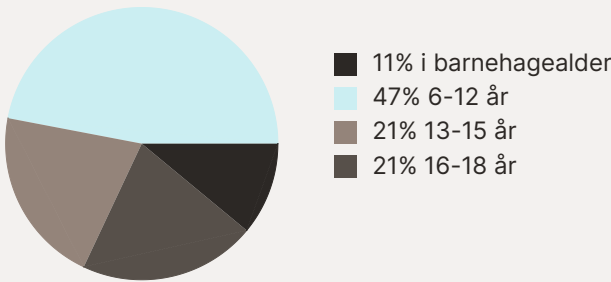
Offentlig transport

 Fjærvoll I	2 min 
Linje 841	0.2 km
 Stokmarknes lufthavn Skagen	1 t 7 min 

Skoler

Straume skole (1-7 kl.)	5 min 
67 elever, 6 klasser	4.3 km
Steine skole (1-7 kl.)	6 min 
65 elever, 7 klasser	5.2 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 
65 elever, 8 klasser	10.4 km
Sortland videregående skole	49 min 
650 elever, 32 klasser	58.9 km
Sortland videregående skole - Filia...	54 min 
60 elever	66.2 km

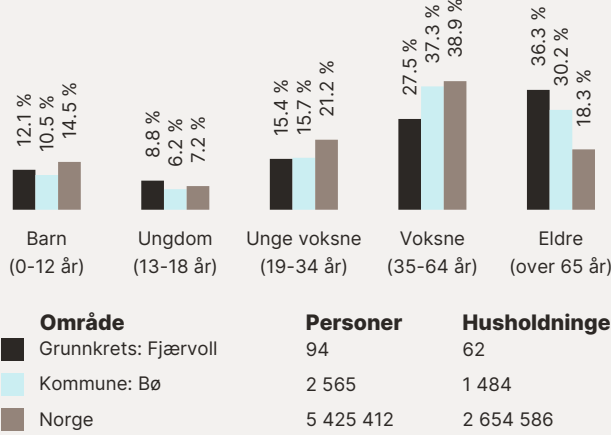
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

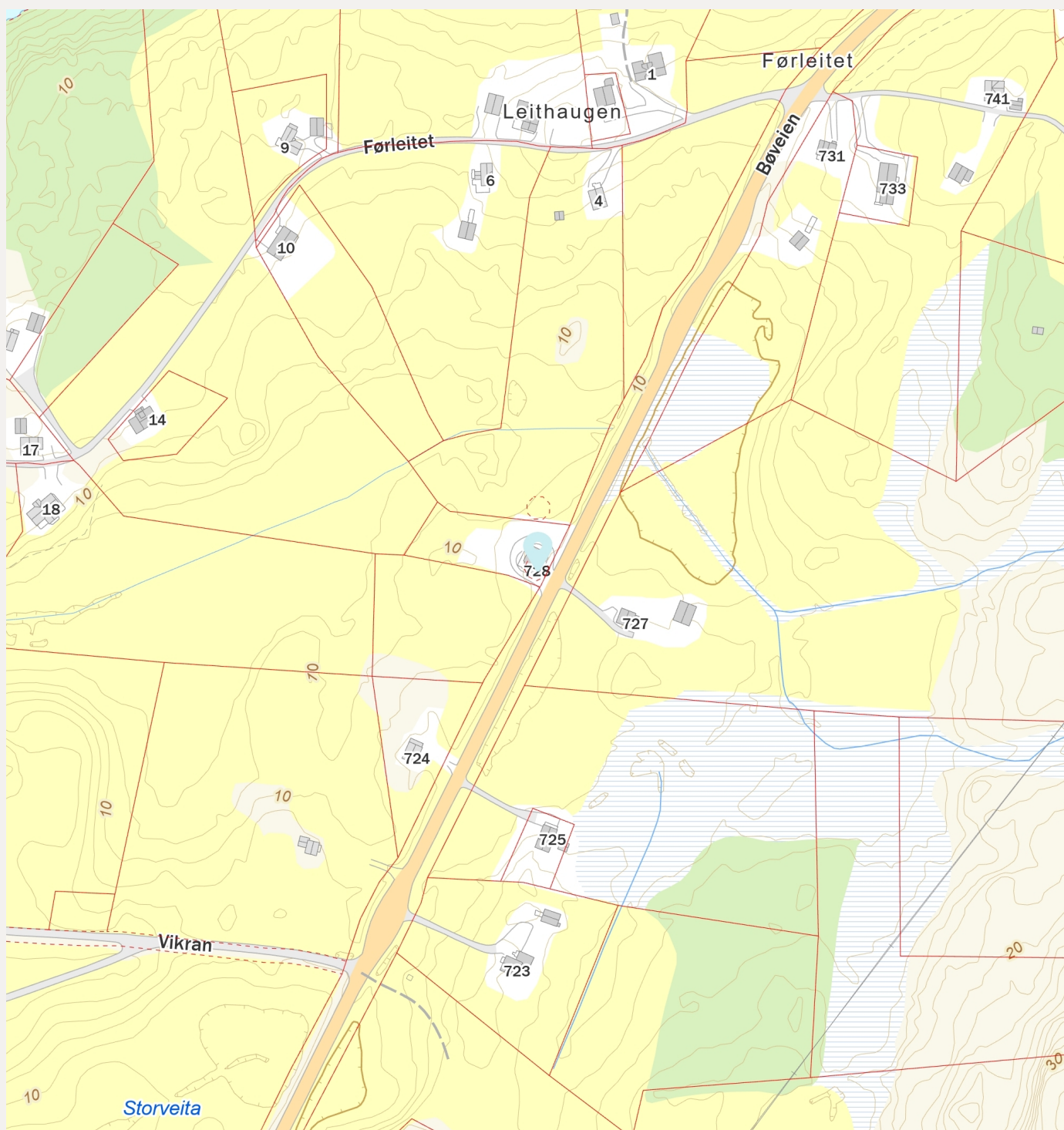
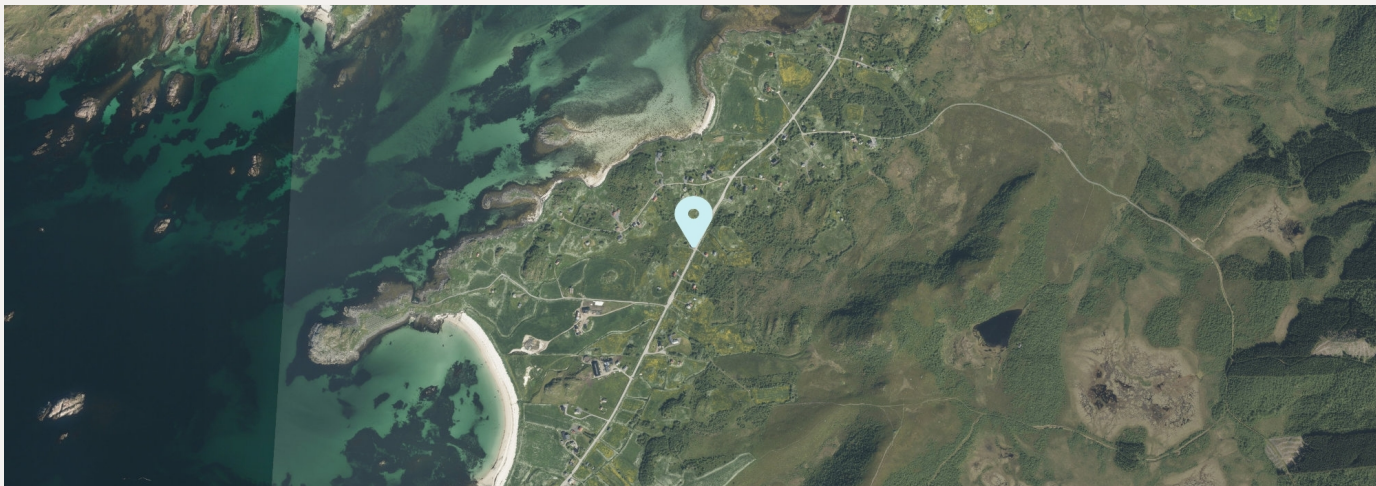
Straume barnehage (1-5 år)	5 min 
40 barn	4.3 km
Vinje barnehage (1-5 år)	7 min 
45 barn	5.8 km
Eidet barnehage (1-5 år)	11 min 
19 barn	12 km

Dagligvare

Coop Prix Straume	4 min 
Post i butikk, PostNord	3.8 km
Spar Bø I Vesterålen	4 min 

Sport

 Straume stadion	4 min 
Ballspill, fotball, friidrett	4 km
 Straume fotballhall	5 min 
Fotball	4.3 km



SÆRUTSKRIFT AV MØTEBOK

For møte i Hovedutvalg for Plan og Ressurs
i møte 27. juni 1991.

av 7 medlemmer møtte 6

B -37/91 ELINE BAADE, FORLENGELSE AV ALTAN GNR. 29 BNR. 47
Meldingen tatt til etterretning

Rett utskrift:
Marion Voldsund
Marion Voldsund

Organ : HOVEDUTVALG FOR PLAN OG RESSURS
Møtedato : 27.06.91
Arkivnr. :
Saksbehandler: Einar Botnmark

B - 36/91 ELINE BAADE, FORLENGELSE AV ALTAN
GNR. 29 BNR. 47
melding

Saksdokumenter: - melding om mindre byggearbeid, datert
16.05.91
- søknad om ansvarsrett datert 16.05.91
- gjenpart av nabovarsel
- tegning



☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven

- ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
- ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- ☒ - mindre byggarbeid på boligplend, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M**)

Til bygningrådet i

BØ KOMMUNE

Teknisk etat

Mottatt

J.nr. 4303 10

Arkiv nr. L42

Kommunensr.	Bygningsnr.	Løpernr.
Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Søknaden / meldingen gjelder

M	Elendom/ byggsted	Gnr. 29 Bnr. 47 Adresse TØRE	Festensr.	Seksjonsnr.	
M	Arbeids art	☐ Nybygg ☐ Påbygg/ tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/ fylling ☒ Annet	- beskriv FORLENGELSE AV ALTAN		
M	Byggets art	☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritids- bolig ☐ Drills- bygning ☐ Annet	- beskriv ALTAN		

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt	
Dato	
Dato	
Dato	
Påbygg / tilbygg	
Bygningstype	
Næringsgruppe	
Type byggherre	

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	☐ Plan- og bygningslov	☐ Byggeskilt forskrift	☐ Vedtekt Plan
Dispensasjonen gjelder:				

Vedlegg

M	☒ Gjennomført av nabovarsel	☐ Situasjonsplan påført naboers/egenboers navn
pbl § 94.3 OF 87 kap. 14	☐ Fasadeteigninger	☐ Etasjoplan
	☐ Snitt	☐ Konstruksjontegninger
	☐ Statisk beregninger	
	☐ Rapport om grunnundersøkelser	☐ Uttalelses-samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg		

Koordinator
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Byggesaksreferanse m.m.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggherre		Søker / melder	
Navn		Navn	
Adresse		Adresse	
Postnr. Poststed		Postnr. Poststed	
Enkelperson		Offentlig virksomhet	
Selskap / lag		Tlf.	
Dato		Dato	
Sign.		Sign.	

Byggherre: Eline Baade, Tøre, 8470, Bø i Vesteralen, 35759, 16/5-91

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	☐ Ja ☒ Nei	Løst utfyllelsesgrad		
M Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal		
M Avstander pbl § 71 Et 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense 4,4m	Vegmidde 10,40	Andre bygning
	Avstanden er målt på situasjonsplan	☐ Ja ☐ Nei		
	Går det høyspent kraftlinjekabel over tomte	☐ Ja ☐ Nei		
M Adkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomte har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
	☐ Hikeveg/lykkeveg	Er vegsejers avklaringstilslutning	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkl. tilslutning	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ Privat veg	Er vognrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja ☐ Nei	
	M Går arbeidet endrude avklaringsskjema			
	☐ Ja ☐ Nei			
M Byggegrunn	☐ Fjell ☒ Grus ☐ Sand ☐ Leire			
	☐ Andre	-beskriv		
M Fundament	☐ Grunnmur ☐ Bankett/søle ☒ Peler ☐ Andre	-beskriv		
M Vannforsyning pbl §§ 65,67	☐ Teknisk offentlig vannverk ☐ Privat vannverk	☐ Andre privat vannforsyning innlagt vann		
	☐ Andre privat vannforsyning ikke innlagt vann	-beskriv		
M Avløp pbl §§ 66,67	☐ Off. avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanl.	Skal det install. vannklosett ☐ Ja ☐ Nei		
		Foreligger utslippstillatelse ☐ Ja ☐ Nei		
M Drenering Et 87 kap. 42	☐ Selv-drenering ☐ Kullgrøft ☐ Rør			
	Drensvann føres til:		☐ Avløpssystem ☒ Terreng	
M Overvann	Takkvann/overvann føres til:		☐ Avløpssystem ☒ Terreng	
H Høis pbl § 106a Et 87 kap. 18	Skal bygningen ha høis ☐ Ja ☐ Nei			
	Dersom ja, kreves egen søknad			
M Bebyggelsen pbl §§ 71-77 Et 87 kap. 23 Et 87 kap. 30-39	Elvbebyggelse		Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer			
	Antall bruksenheter (boliger)			
	Bruksareal (NS 3940)		m ²	m ²
	Bebygd areal (brutto grunnflate)		m ²	m ²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.	
vertikale konstr. (maks. 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet
horisontale konstr. (maks 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
	9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett- betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)	
0 Ved	1 Oljefyr- anlegg
2 Oljefyr lister	3 El.
4 Oljefyr- anl./el.	5 Oljefyr- anl./ved
6 Oljefyr lister/el.	7 Oljefyr lister/ved
8 El./ved	9 Annet

Etasje-spesifikasjon			
Ftg.	ant. bol- iger	Bruksareal	
		bolig	annet
		totalt	
Sum			

[illegible]

TEKNISKE KRAV

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer ☐ Ja ☐ Nei			
Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse			
	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 - beskriv _____ ☐ Ikke krav			
BF 87 Del 3	Her forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelteinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
	- rønningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
	- brannslamvåkvarstør	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
BF 87	Her forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- røtt	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
• 23.2, 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
• 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
• 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
• 44	- trappe og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
• 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
• 46	- seniløseranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
• 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
• 48	- elektriske installasjoner og utlønner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
• 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
• 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
• 52	- lydforhold	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
• 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
• 54	- tilfuktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.				

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 22, jfr. § 28, plan- og bygningsloven av 14 juni 1985
(fylles ut og leveres/innleveres i 2 eksemplarer)

Byggingråd

Bö Kommune

Ansvarshavende (navn, adresse)

Roar Melvoll
FJÆRVOLL
8470 BØ, VESTERÅLEN

SØKNADEN GJELDER

Eiendom/ byggested	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
	FØRE	29	47		
Byggherre	Navn	Adresse		Tlf.	
	Roar Melvoll	Fjærvoll		35759	
Arbeids art	Øvidelse av eksisterende Allan				
Byggets art	Allan				
Dato for byggesøknad			Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)		Søksnr.

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søknaden gjelder	☒ hele arbeidet ☐ del av arbeidet		- spesifiser
Søkerens kvalifika- sjoner			
☐ vedlegges, bilag			
☐ innsendt tidl.			
Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.			Jeg er å treffes på tlf.nr.:
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.			Privat 35759
			Arb.
Sted	Dato	Underskrift	
Føre	16/5-91	Roar Melvoll	

FYLLES UT AV BYGGHERREN

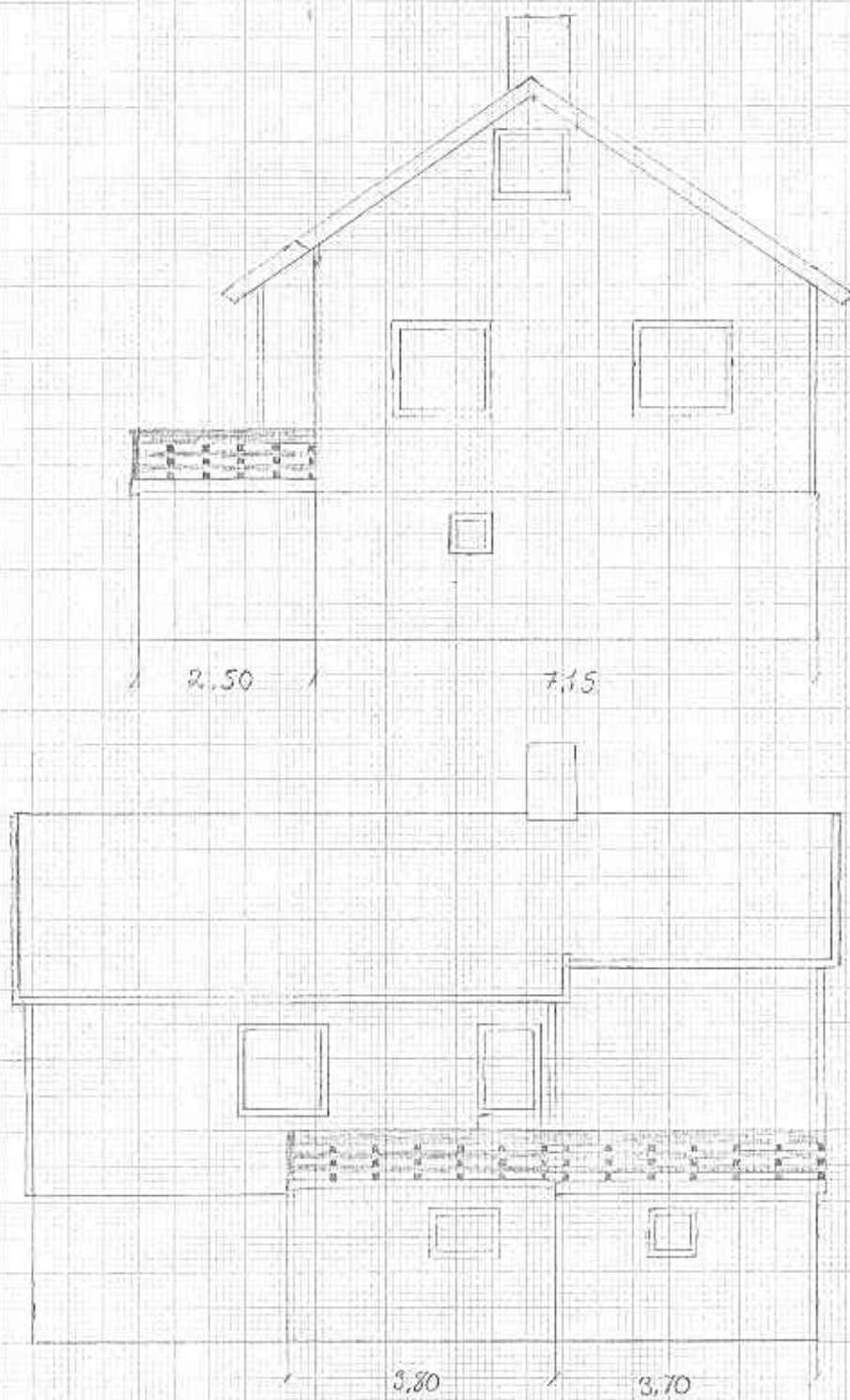
Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter. Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted	Dato	Underskrift
Føre	16/5-91	Eline Baade

☐	Søknaden er godkjent (vedlegg følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.	
☐	Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden).	
☐	Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.	
Sted	Dato	Underskrift
Vedlegg	☐ Byggetillatelse	☐ Instruks for ansv.havende
Kopi sendes til	☐ Byggherren	☐

Nabovarski kan ummen sendes som rekommenderet sendning eller overleveret påtegning mot kvittering. Ved personlig overlevering gjeld kvitterings bare for mottakrings av varen. Dessuten, nabovarsku ikke har nok å merke kan dette eventuelt "skrevet i medlemsboken".

[illegible]



Fra Sør.

Fra Vest

eksisterende
alken

ny allan

S

FYLKESVEG

29-47

10,40

11,20

7,96

7,15

2,50

2

3,70

1

3,80

4,4

1. EKSISTERENDE ALTAN

2. NY ALTAN 3,70 X 2,50 m

Dagbok nr. 3146 52.

Vesterålen sorenskriverembets

SKYLDDELINGSFORRETNING

Def. 8/9-55,

Torsdag dag den 23 Juli 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Nyheim
g.-nr. 29 b.-nr. 29 av skyld 0,04 mark i Br.
herred. Forretningen er forlangt av Sivun Martin Ellingsen

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

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønnsmenn

Samtlige

Ved forretningen møtte³: Som selger: Martin Ellingsen
og som kjøper: Asle Melvoll, samt naboene
Arne Henriksen og Peder Hansen

Mennene valgte til formann Sivun Rasmussen

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:

Parsellen begynner ved nedsatt stein på vestre
side av Fylkesveien. Går herfra i sørlig retning
35 m. til nedsatt stein. Herfra i vestlig retning
18 m. til nedsatt stein. Herfra i nordøstlig ret-
ning 38 m. til utgangspunktet.

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 sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende 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. _____ den _____ 19____»

N. N.»

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 8).

⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses 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).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *nei*
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? *nei*
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *nei*
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 herredstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? *Byggetomt*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan~~
- ~~nyttes i fellesskap av~~
- idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹
- b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del ble satt til *100*
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *400*
De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn² *Solheim*.

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³:

¹ Det som ikke passer strykes.
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).
³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Kjiprum Asle Melvoll skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Søren Rasmussen Julioff Paulsen Edward Rasmussen.

Antatt til tinglysning 19.

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 29 b.-nr. 48

uf.

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og

- Planområde
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - framtidig



BØ KOMMUNE

Det gode liv i Bø

Rådhuset, Veaveien 50, 8470 Straumsjøen

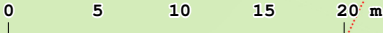
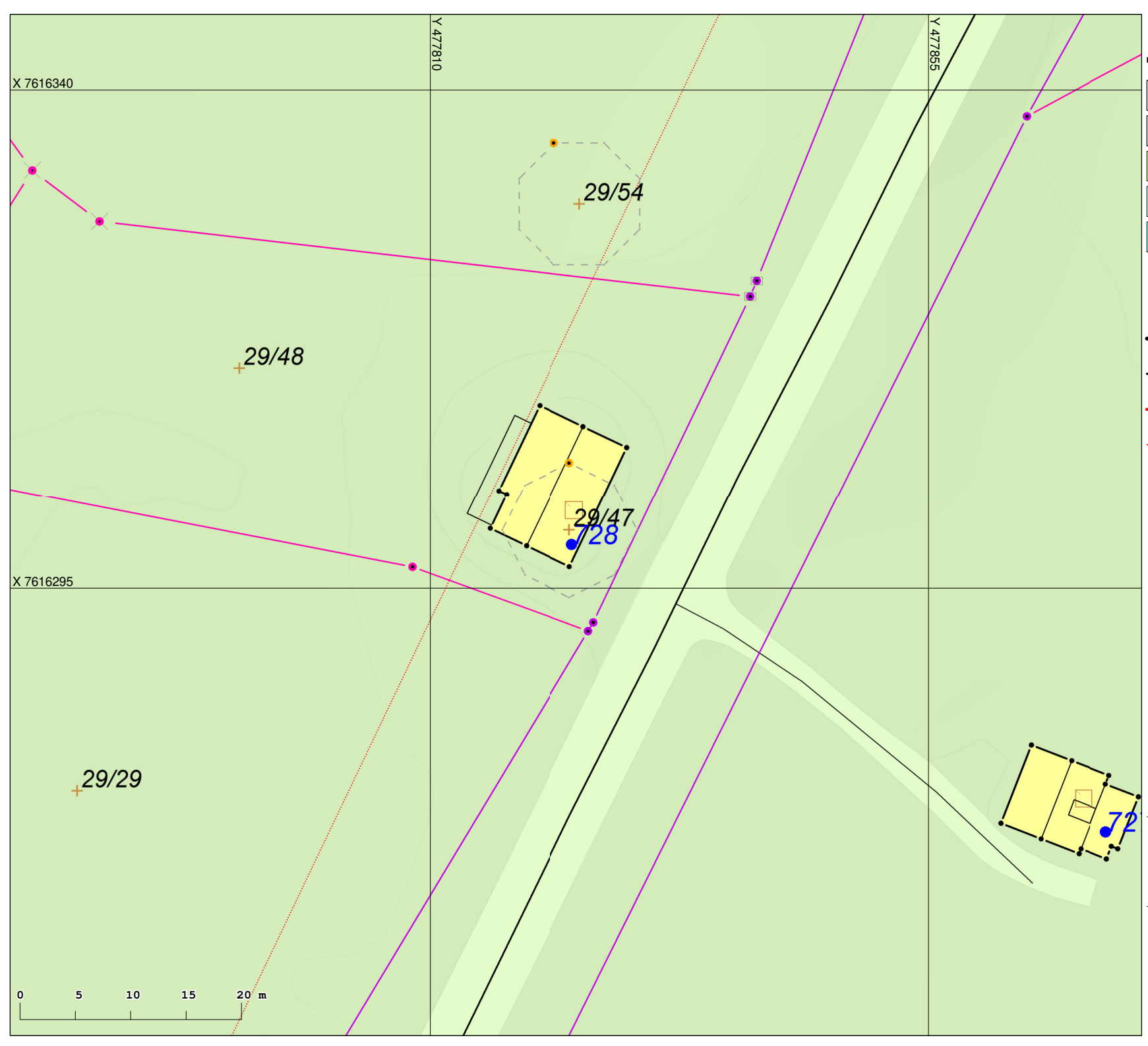
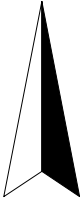
Plankart

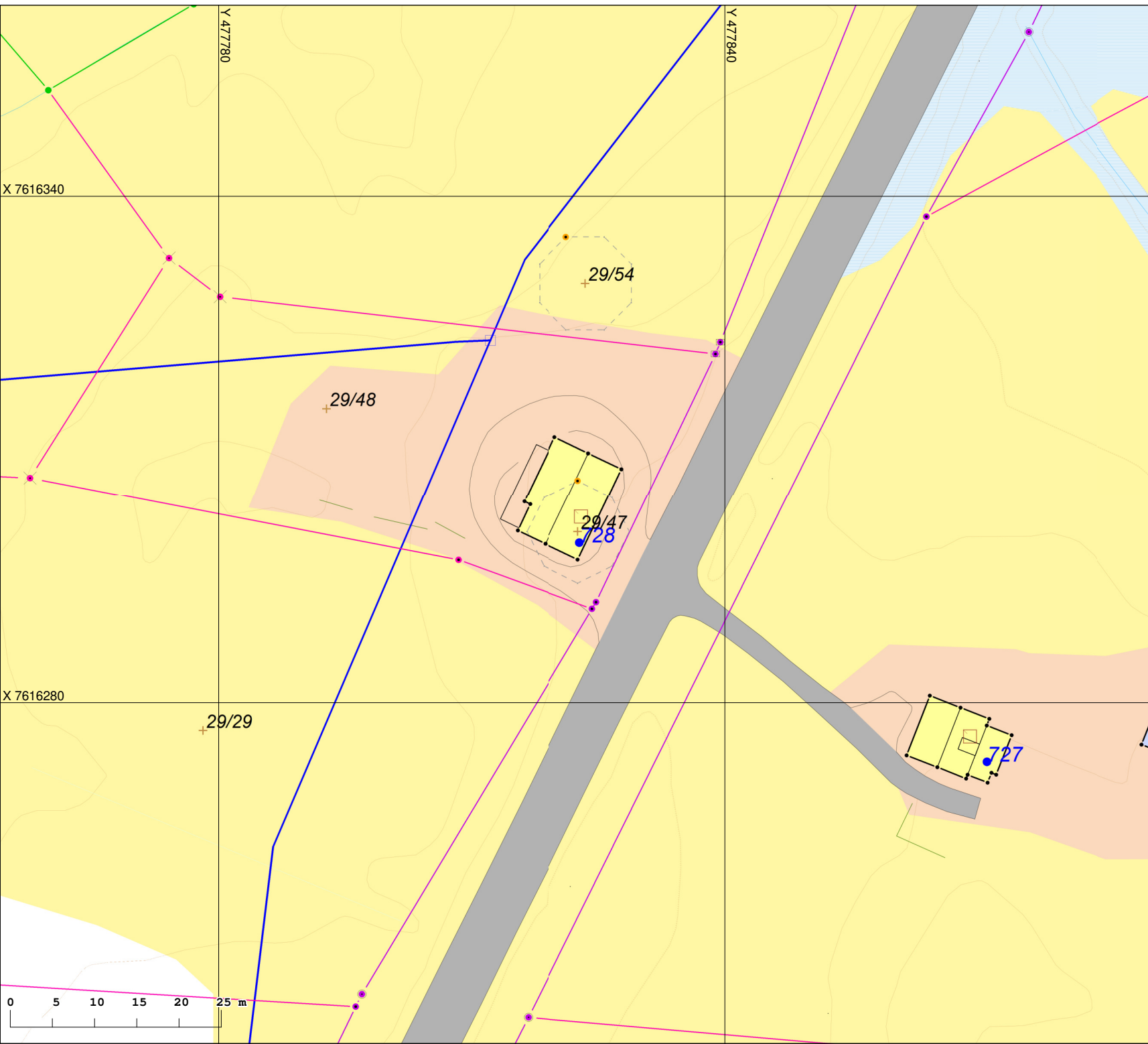
G29B47

Kartmålestokk 1:450

13.05.2025

N





Matrikkelkart

- + Grunneiendom
- - - Hjelpepinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grensepkt <= 10 cm
- Grensepkt <= 30 cm
- Grensepkt < 200 cm
- Grensepkt < 500 cm
- Grensepkt >= 500 cm
- ⊙ Offentlig godkjent
- Geometrisk hjelpepepkt
- × Grensesymbol for kors
- ⊞ Fløys
- Annet grensemerke

Matrikkel Adresse

- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Igangsettestill.
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)

Ledningsnett Vann og avløp

- Vannledning
- Anbøringspunkt vann



BØ KOMMUNE

Det gode liv i Bø

Rådhuset, Veaveien 50, 8470 Straumsjøen

Situasjonskart

G29B47

Kartmålestokk 1:600

13.05.2025

