

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Jennskarveien 17, 8475 STRAUMSJØEN
 BØ kommune
 gnr. 69, bnr. 15

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 04.11.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 12981-1275

Referansenummer: PK3197

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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

Norsk takst

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



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

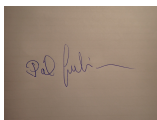
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre fritidsbolig i landlige omgivelser. I tillegg til tilbygget mot sør i 2006, er trolig del mot vest også et tilbygg. Dette er imidlertid en antagelse gjort av takstingeniør.
En del arbeider (utført av forrige eier), holder ikke en god faglig kvalitet.
Det må påregnes en del kostnader ifm oppussing; f.eks står bad/vaskerom foran en oppgradering.

Fritidsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

På del mot sør er det 2 "typer" takkonstruksjon. "Hoveddel" har A-tak med W-takstoler i tre, sannsynligvis plassbygd.
Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 15 cm Glava og sydde matter. På kontrollerte punkter var det lagt diffusjonssperre (plast). Synlig undertak av bord, sannsynligvis pålagt en form for folie (Tyvek, Icopal, tilsv).
Adkomst til kvist via luke med stige på soverom. Det kan være litt utfordrende å komme seg opp og ned.
Eldste del har A-tak med åser i tre. Synlig asfaltapp mot øst, sannsynligvis lagt på undertak av bord.
Taktekke av metallplater. Synlige (eldre) bølgeblikkplater på inngangsparti. Nyere plater ser ut til å være lagt oppå disse.
Besiktiget fra takfot i stige (tilgjengelig stige nådde ikke opp til takfot), og kun fra vestsiden. resterende ble besiktiget fra bakkenivå.
Alder er ikke kjent.
Takrenner og nedløp i metall, plast ved inngangsparti. Det er ikke montert takrenner/nedløp på eldste del mot øst. Alder er ikke kjent.
Del mot vest har pulttak (ingen inspeksjonsmulighet).

Yttervegger

Ifølge tidligere boligsalgsrapport, er yttervegger i eldste del av plank, i tilbygg av bindingsverk. Menge isolasjon er ikke kjent.
Ifm bygging av tilbygget, er yttervegger på eldste del mot vest foret ut i varierende del. Det ser ut som det er gjort for å få en rett utvendig flate.
Boligen ble malt utvendig i 2024.

Vinduer og dører

I 1.etg er det 2-lags trevinduer. Kun et vindu (stue mot øst) har synlig merking (produsert i 2002 eller 2004).
Siden tilbygg mot sør (stue og soverom) er fra 2006, er det naturlig å tro at de fleste vinduene her er fra rundt 2006.
Alder på resterende vinduer er ikke kjent.
Inngangsdør i teak, utvendig malt. Ingen synlig merking.
Verandadør i tre med glassfelt (trolig 2006) fra stue til terrasse.
På loftet er det koblete vinduer (nord og øst) og vindu med 2-lags glass sør, 2007).
I kjeller er det 2-lags trevinduer uten synlig merking.
Enkel kjellerdør i tre, utvendig panelt.

Annet utvendig

Terrasse mot sør, adkomst fra stue og bakkenivå. Beiset sist i 2021.
Terrasse og rekkverk i tre, bæring i fremkant av betongdrager.
Kort trapp i betong til hovedinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater loft

Gulv: Malt belegg i alle rom.

Vegger: Panel i alle rom.

Himling: Malte porøsplater i soverom mot nord, malte himlingsplater i resterende rom.

Etasjeskiller i tre mellom loft og 1.etg, etter byggeårets normale utførelse.

Overflater 1.etg

Gulv: Belegg på bad/vaskerom, parkett i stue (tilbygg) og soverom, laminat i resterende rom.

Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, malt Koreapanel i kjøkken, malte plater i gang, nyere malte plater i resterende rom.

Himling: Malte eller folierte himlingsplater i alle rom.

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller/krypkjeller er trebjelkelag etter byggeårenes normale oppbygning. Det ser ut til å være ca 10 cm isolasjon stedvis, men i deler av kjeller mangler isolasjon.

Overflater kjeller

Gulv: Grovstøpt betongdekke.

Vegger: Betongoverflater.

Himling: Ubehandlete sponplater og bord.

Krypekjeller under del mot vest, stubbegulv under trebjelkelag.

Adkomst via luke med hengsler mot nord. Det er lagt panelbord og utvendige kledningsbord under bjelkelaget. Dekke av jord/stein/stedlige masser.

Krypekjeller under tilbygg (sør), stubbegulv/trebjelkelag. Adkomst via løs luke i vegg. Dekke i hovedsak av sand. Det er lagt asfaltapp under bjelkelaget.

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

Elementpipe i lettklinker, trolig fra 2007. Sotluke i kjeller. Pipa er i hovedsak bare malt, kledd inn i stua og på ene soverommet på loft.
Synlig brannmur på kjøkkenet. Det er ikke montert ildsted.

Tett trapp i tre (lakkert) mellom 1.etg og loft.

I 1.etg er det 2 slette finerte dører, en fyllingsdør i tre (lakkert) og 2 MDF fyllingsdører.

Dører på loft er eldre fyllingsdører i tre (mulig fra byggeår).

Stråleovn på vegg på bad. Resterende oppvarming med panelovner.

Ca 1 m garderobeskap i gang.

Ca 95 + 80 cm garderobeskap på soverom 1.etg, noe lavere enn "standard".

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Ifølge Boligsalgsrapport fra 2020 er badet fra 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Oppvarming med stråleovn på vegg.

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

Det er vinylbelegg på gulv.

Sluk i plast. Vinylbelegget skal fungere som membran. Belegg er brettet opp ca 5,5 cm ved terskler.

Innredning med profilerte MDF fronter ("finert"). Ca 1,2 m vask med nedfelt vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Toalett,

Beskrivelse av eiendommen

opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett med glassvegger.
Alle rør går åpne, avløp i rør gjennom gulv.
Ventil på yttervegg.
Det er ikke foretatt hulltaking. Alle vann- og avløpsrør går "åpne" i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Totalt ca 4,5 m benk (inkl 2 frittstående skap), inkl ca 78 cm benkebeslag med 2 kummer. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og frittstående kjøleskap. Ca 2,9 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kitchen Board over benk.
Ifølge boligsalgsrapport fra 2020 er i hvert fall deler av innredningen "fra 90-tallet".

Ifølge hjemmelshaver følger stekeovn, oppvaskmaskin samt en eldre micro med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannledninger i kobber, i hovedsak med plastkappe men også noen uten (eldre).
Ingen innvendig stoppekran, utvendig stoppekran rett ved yttervegg mot nord.
Stoppekran for vann videre til fjøs og grillhytte er i kjeller.
Synlige avløpsrør er i plast. I 2021 ble det lagt nytt (separat) avløp fra kjøkken til septiktank.
Avtrekk fra kjøkkenvifte. Resterende lufting via vindu, vindusventiler og veggventiler.
Ca 200 l VV-bereder plassert i kjeller.
Noe i underkant av dagens standard mtp stikk og kurser, men dette er en fritidsbolig. Sikringsskap på loftgang, automatsikringer.
Inntaksboks på soverom mot sør.
Det er røykvarslere i 1.etg og på loft, men ingen av disse har klar merking av produksjonsår.
Stort slokkeapparat i 1.etg, lite apparat på loft. Begge er for gamle.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ifølge boligsalgsrapport fra 2020 er det byggegrunn i fjell.
Det er mest sannsynlig ingen drenering på eldste del. Det samme gjelder trolig rundt tilbygg (ingen opplysninger om at det er drenering i boligsalgsrapport fra 2020).
Nåværende eier la i 2023 ned rør for å lede vann fra taknedløp bort fra boligen.
Grunnmur på eldste del er av tørrmurt stein, forsterket med betong over bakkenivå. Type fundament er ikke kjent.
Grunnmur under tilbygg er i betong.
Tørrmurt "vingemur" ved inngang til kjeller.
Det er i all hovedsak greit fall ut fra mur.
Utvendige vann- og avløpsrør i plast. Ifølge hjemmelshaver fikk forrige eier i 2005 lagt ny vannledning ned til felles tilkoblingspunkt.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.
Utvendig stoppekran rett ved yttervegg mot nord.
Det er lagt frem vann til grillhytte og fjøs. Dette er kun "sommervann" som stenges av på høsten. Stoppekran med tømning ved fjøs.
Hjemmelshaver la i 2021 nytt avløp fra kjøkken til septiktank. Alder på avløp fra bad/vaskerom er ikke kjent. Eiendommen er tilknyttet

septiktank med overløp til grøft.
Septiktank i glassfiber på vestsiden av boligen. Overløp til grøft.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger ble laget ifm tilbygg i 2006. Mindre avvik på tegninger, hovedsakelig innredningsdetaljer.
På første utkast var det tegnet inn støpt dekke i tilbygg, i siste utgave er det bjelkelag (som det er bygget).
Det foreligger byggesøknad for tilbygget, men ikke ferdigattest.

Fjøs

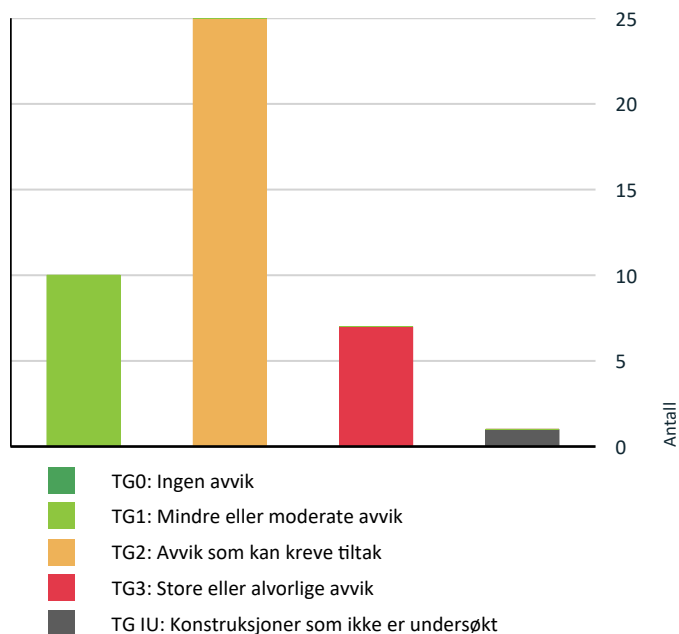
- Det foreligger ikke tegninger

Grillhytte

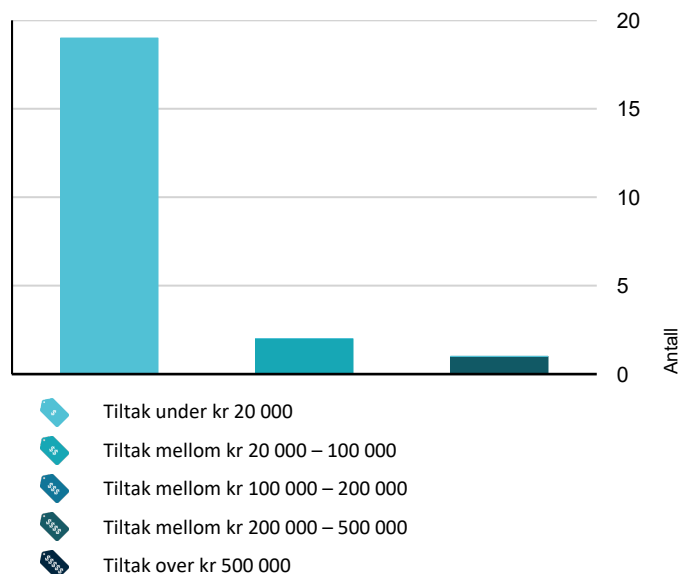
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg - kjeller/krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller loft - 1.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - eldste del [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller - 2	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører loft	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Ifølge Boligsalgsrapport fra 2020

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe etterslep

Tilbygg / modernisering

1997	Modernisering	Bad/vaskerom (etablert/pusset opp)
2005	Modernisering	Ny vannledning fra bolig til felles tilkobling
2006	Tilbygg	Tilbygg mot sør med stue og soverom (kun 1.etg)
2007	Modernisering	Septiktank
		Ovennevnte punkter er hentet fra tidligere boligsalgsrapport
2021	Modernisering	Nytt avløp fra kjøkken til septiktank
2023	Modernisering	Ny VV-bereder

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av metallplater. Synlige (eldre) bølgeblikkplater på inngangsparti. Nyere plater ser ut til å være lagt oppå disse. Besiktiget fra takfot i stige (tilgjengelig stige nådde ikke opp til takfot), og kun fra vestsiden. resterende ble besiktiget fra bakkenivå. Alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del rust-flekker i taktekket, både i ender og flekkvis utover på platene.

Takvinkel på del mot vest er kun ca 10 grader. Dette er minimumsfall for denne type taktekke. Det er ikke kjent hvilken type undertak som er brukt. Lite fall øker risikoen for skader/lekkasje. Det ble på befaringen ikke påvist lekkasjer.

Stedvis manglende kledning i takkasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å gå over taktekket og rust-behandle der det er nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på rustflekker

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall, plast ved inngangsparti. Det er ikke montert takrenner/nedløp på eldste del mot øst. Alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Siden pipa ikke er i bruk (ikke montert ildsted) er ikke manglende takstige et alvorlig avvik.

Det mangler en del av takrenne, samt nedløp, på inngangsparti. Taknedløp (sørvest og sørøst) er ikke ført helt ned til drenerør i bakken (mangler 10-20 cm). Vann renner ned i drenerøret, men det bør vurderes å montere manglende del av nedløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av takstige vil være fornuftig ifm inspeksjoner av taktekke. Det anbefales at det monteres snøfangere på tak med glatt taktekke, uansett takvinkel. Snøfangere vil også være med på å forlenge levetiden på takrenner.

Takrenner bør monteres der disse mangler.

Takrenne/nedløp ved inngang bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ifølge tidligere boligsalgsrapport, er yttervegger i eldste del av plank, i tilbygg av bindingsverk.
Menge isolasjon er ikke kjent.
Ifm bygging av tilbygget, er yttervegger på eldste del mot vest foret ut i varierende del. Det ser ut som det er gjort for å få en rett utvendig flate. Boligen ble malt utvendig i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Lufting varierer, fra tilnærmet null på hoveddel mot øst og nord, til ca 10 cm mot vest.

Det er en god del råte i bæring av tak over inngang, både vertikal og skrå bæring. Det er også en del råte i kledning i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bæring og kledning ved inngang må byttes.

Det bør monteres musbånd (tilsv) der det er åpninger.

Lufting av kledning (der det mangler) er utfordrende å gjøre noe med.

Ved fremtidig bytte av kledning, bør det lektes ut på de veggene der lufting mangler.

Kostnad er satt for utbedring ved inngang, samt montering av musbånd.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i bæring ved inngang

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

På del mot sør er det 2 "typer" takkonstruksjon. "Hoveddel" har A-tak med W-takstoler i tre, sannsynligvis plassbygd. Del mot vest har pulttak (ingen inspeksjonsmulighet).

Udergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 15 cm Glava og sydde matter. På kontrollerte punkter var det lagt diffusjonssperre (plast).

Synlig undertak av bord, sannsynligvis pålagt en form for folie (Tyvek, Icopal, tilsv).

Adkomst til kvist via luke med stige på soverom. Det kan være litt utfordrende å komme seg opp og ned.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufting i røst. Ved raft er pappskuffer (som egentlig skal sørge for lufting) enten presset opp i undertak eller feilmontert. Dette medfører meget begrenset lufting.

Fuktmålinger viser opp til 12,5 % RF (normalen for uttørket materiale ligger rundt 8 % eller lavere). Dette er uansett innenfor det som defineres som tørt. Den noe høyere fuktprosenten skyldes trolig for dårlig lufting.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør som et minimum etableres lufting i røst mot sør.

Mot vest langs raft vil det trolig være vanskelig å etablere lufting, men dette bør i hvert fall prøves mot øst.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Begrenset/manglende lufting ved raft

TG IU Takkonstruksjon/Loft - eldste del

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Eldste del har A-tak med åser i tre. Synlig asfaltapp mot øst, sannsynligvis lagt på undertak av bord.

Pulttak mot vest.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør kontrolleres med jevne mellomrom.

TG 2 Vinduer

I 1.etg er det 2-lags trevinduer. Kun et vindu (stue mot øst) har synlig merking (produsert i 2002 eller 2004).

Siden tilbygg mot sør (stue og soverom) er fra 2006, er det naturlig å tro at de fleste vinduene her er fra rundt 2006.

Alder på resterende vinduer er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

En del utvendig slitasje, spesielt mot sør.

Omramming på vinduer er stedvis feil utført; det skal være åpning (4-5 mm) mellom omramming på sider og beslag under vinduet. Vindu i kjøkken mot nord lot seg på befaringen ikke åpne. Vrider er også veldig treg. Noe irr på vrider.

Vrider (eller mekanisme inne i vinduet) på ene vinduet mot sør er ødelagt.

En del flassing på begge vinduer mot sør. På ene vinduet har omramming under glassfelt "løst" og seget et par mm (mer under midten). Det andre vinduet har indiksjoner på begynnende sig. Noe begynnende sig også på vindu på bad/vaskerom.

Enkelte vinduer har overmalte pakninger. Mindre skader på pakning på bad og soverom.

Innvendige kondensmerker på flere vinduer. Flassing/mindre kondensskader på vindu på bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Flere vinduer trenger vedlikehold. Feil utførte omramminger må utbedres.

Vinduer mot sør (med sig) bør vurderes byttet de nærmeste årene (fungerer foreløpig). Skadet vrider (evt innvendig mekanisme) bør byttes.

Vindu på kjøkken mot nord bør vurderes. Hvis det ikke er behov for åpningsvindu her, er det strengt tatt ikke behov for tiltak.

Generelt bør alle bevegelige deler på vinduer og dører smøres jevnlig. Det er sannsynlig at enkelte vinduer må byttes de nærmeste 5-10 årene. Kostnad er kun for vedlikehold og utbedring av defekt vrider.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Vinduer loft

På loftet er det koblede vinduer (nord og øst) og vindu med 2-lags glass sør, 2007).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Omramming på vinduer er feil utført, dette gjelder spesielt vindu mot nord.

Råte i nedkant av vindu mot nord. Det kan se ut som også utvendig list som holder glasset på plass, er helt eller delvis råtnet bort. Vinduet er også litt tregt å åpne/lukke og det er glipp mellom indre og ytre del av "koblingen".

En del flassing mellom glass på vindu mot øst. Vinduet er litt tregt. Noe maling på pakning mot sør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduer trenger noe vedlikehold.

Vindu mot nord bør byttes. Som et umiddelbart tiltak bør det monteres ny list i underkant, for å forhindre at glasset løsner.

Feil utførte omramminger må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i vindu mot nord

TG 2 Vinduer kjeller

I kjeller er det 2-lags trevinduer uten synlig merking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende kondensskader innvendig. Begynnende irr mellom glass. Utvendig omramming er ikke utført. Noe utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduer trenger vedlikehold, utvendig omramming må utføres.

Gitt det fuktige miljøet vinduer står i, bør det vurderes å montere nye PVC-vinduer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på innvendige kondensmerker



Utvendig omramming er ikke utført

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Inngangsdør i teak, utvendig malt. Ingen synlig merking.
Verandadør i tre med glassfelt (trolig 2006) fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe innvendig slitasje/småskader på inngangsdør.
Mindre skade i nedkant, indre "lamell" glipper.
Dørbladet har seget en del, tar så vidt i terskel.
Dør til veranda er ikke ferdigmalt innvendig. Noe flassing/oppsprekking i maling nederst på dørblad. Dørblad har seget litt, treg vridet.
Relativt mye utvendig slitasje, alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge dørene kan nok berges med vedlikehold, men bytting kan ikke utelukkes. Begge dørene må justeres.
Kostnad er for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Begynnende fuktskade i underkant av inngangsdør



En god del utvendig slitasje på verandadør

! TG 2 Dører kjeller

Enkel kjellerdør i tre, utvendig panelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe utvendig slitasje.
Den ene hengselen er ødelagt.
Døren står på bakkenivå, så terskel er konstant fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren trenger vedlikehold, en hengsel må byttes.
Ut fra fuktig miljø og at døren står på bakkenivå, kan det vurderes å sette inn en PVC-dør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør, adkomst fra stue og bakkenivå. Beiset sist i 2021.
Terrasse og rekkverk i tre, bæring i fremkant av betongdrager.

Både rekkverk og dekke kan trenge vedlikehold.



Terrasse mot sør.

! TG 2 Utvendige trapper

Kort trapp i betong til hovedinngang.
Det er ikke montert rekkverk, men trappen er så kort at det her ikke regnes som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mindre slitasje i forkant av trinn.
Noe oppsprekking på siden av trappa.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprekking bør utbedres.



Oppsprekking på siden

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater 1.etg

Gulv: Belegg på bad/vaskerom, parkett i stue (tilbygg) og soverom, laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, malt Koreapanel i kjøkken, malte plater i gang, nyere malte plater i resterende rom.
Himling: Malte eller folierte himlingsplater i alle rom.

Ifølge hjemmelshaver ble flere rom malt opp i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe manglende finish (avslutning mot trapp, manglende lister, osv).

En del svikt i laminat på kjøkken, mest midt utpå gulvet og ved hjørne mot nordøst. Dette kan skyldes at laminat er lagt uten åpning mot vegger. Også noe svikt i laminat i spisestua.

Noe mindre oppsprekking mellom taklist/tak i gang.

Enkelte merker i vegg, f.eks på kjøkken.

Enkelte himlingsplater på kjøkkenet er skrudd fast "åpent". Det er boret hull i en plate. Fuktskjolder i samme område. Ifølge tidligere boligsalgsrapport skyldes dette en lekkasje. Himling på kjøkkenet "buler ned" på midten mellom 3,6 og 5 cm. Dette kan selvfølgelig skyldes skjevhet i selve bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden dette er en fritidsbolig, stilles det ikke nødvendigvis de samme krav som til en helårsbolig. Enkelte avvik kan man derfor vurdere å overse, enkelte avvik kan tas ifm en fremtidig oppussing. Det kan imidlertid være fornuftig å bytte himlingsplater på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Overflater loft

Overflater loft

Gulv: Malt belegg i alle rom.

Vegger: Panel i alle rom.

Himling: Malte porøsplater i soverom mot nord, malte himlingsplater i resterende rom.

Ifølge hjemmelshaver ble flere rom malt opp i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generelt en del manglende finish på gulv, spesielt mot terskler. En del feilskjæring i belegg.

Deler av malerpapp er revet av i himling på soverom mot nord. Også et par mindre merker/hakk i himling.

Ikke alle arbeider holder en høy faglig kvalitet, spesielt arbeider med himlingsplater på soverom mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis nåværende overflater beholdes, kan utbedring av manglende finish utføres (f.eks montering av lister). Ellers kan avvik tas ifm en fremtidig oppussing.

Kostnad for mindre utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller er det betongdekke. Dette er en grovkjeller med relativt skjevt gulv, så det ble ikke utført målinger av planhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevnheter i (grovstøpt) gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anbefales.

! TG 3 Etasjeskiller 1.etg - kjeller/krypkjeller

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller/krypkjeller er trebjelkelag etter byggeårenes normale oppbygning. Det ser ut til å være ca 10 cm isolasjon stedvis, men i deler av kjeller mangler isolasjon (se Rom under terreng).

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i de fleste rom, noe som må betegnes som forventet på eldre boliger.

Størst skjevhet i kjøkken, med 2,7 cm. Høyest ved yttervegg mot øst, lavest ved dør til spisestue.

Ca 1,5 cm skjevhet i spisestua.

Ca 2 cm skjevhet i stue (tilbygg). Høyest ved hjørne mot nordøst, lavest ca "midt utpå".

Noe mindre "gynging" i bjelkelag i stua.

Stedvis en del knirk.

Gulvbjelker i tilbygg mot sør ligger ikke direkte på betongdrager i krypkjeller. De er "støttet opp" med "stendere" på begge sider av hver bjelke. Så lenge innfestingen er tilstrekkelig (ikke mulig å kontrollere), er ikke dette et direkte avvik, men en meget uvanlig måte å utføre opplagringen på. Opplagring med bjelkene direkte på drager/svill ville vært en bedre utførelse. På tegning er det vist at bjelker skal hvile på drager/svill.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan vurderes å endre bæring av bjelker, slik at de ligger an direkte på drager (mellomlegg). Dette vil imidlertid medføre en del arbeider.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på opplagring av bjelker (under stua)

! TG 3 Etasjeskiller loft - 1.etg

Etasjeskiller i tre mellom loft og 1.etg, etter byggeårets normale utførelse.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i alle rom, noe som må betegnes som forventet på eldre boliger. Her er det imidlertid relativt store skjevheter. Størst skjevhet i gang (5 cm over ca 1,5 m) og soverom mot øst (5,3 cm). Dette er minimum skjevhet, da soverom ikke lot seg måle 100 % grunnet senger. Stedvis en del knirk.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling kan utføres, men det vil være komplisert å få montert radonsperre under hele bygget. Kostnad kun for måling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker, trolig fra 2006. Sotluke i kjeller. Pipa er i hovedsak bare malt, kledd inn i stua og på ene soverommet på loft. Synlig brannmur på kjøkkenet. Det er ikke montert ildsted.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater

Gulv: Grovstøpt betongdekke.

Vegger: Betongoverflater.

Himling: Ubehandlete sponplater og bord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Lite hull i gulvet i del mot nord.

Fuktsøk viser til dels sterkt forhøyet fuktverdi i gulv og vegger. Synlige fuktmerker, spesielt mot nordvest.

En del sprekker i vegger (se "Grunnmur og fundamenter").

Fukt i treverk i skillevegg.

Flere plater i himling løsner, stedvis er plater (og isolasjon) fjernet.

Råte i enkelte synlige gulvbord. Dette kan være en gammel skade.

Det er lagt plast mellom bjelker og gulv i 1.etg. Dette er ikke nødvendigvis en optimal løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er en grovkjeller! Fuktnivå er det lite å gjøre med, annet enn lufting. Lufting har også sine begrensninger og faremomenter.

Hull i gulvet bør støpes igjen (evt brukes som drenshull for VV-bereder).

Det bør etableres lufting.

Det kan vurderes å bytte ut råteskadd material.

Løse plater bør festes, manglende isolasjon og plater monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stedvis manglende isolasjon/platekledning

Tilstandsrapport



Fra del mot nord

Kryp Kjeller

Krypkjeller under del mot vest, stubbegulv under trebjelkelag. Adkomst via luke med hengsler mot nord. Det er lagt panelbord og utvendige kledningsbord under bjelkelaget. Dekke av jord/stein/stedlige masser. På grunn av at det ikke er tilfredsstillende festing av luke i åpen stilling, og manglende høyde, ble kryprom under denne delen kun inspisert fra åpning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Noe flassing i bord lagt under bjelker. Det er uvisst om dette skyldes eksisterende forhold, eller om det er brukt eldre panel som allerede flasset.

Det er ikke lagt fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det bør lages et system for oppheng/festing av luken, slik at det blir noe enklere å foreta inspeksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Luke i vegg



Fra kryprom

Kryp Kjeller - 2

Krypekjeller under tilbygg (sør), stubbegulv/trebjelkelag. Adkomst via løs luke i vegg. Dekke i hovedsak av sand. Det er lagt asfaltapp under bjelkelaget.

Rommet blir gradvis lavere mot vest og denne delen ble kun visuelt kontrollert fra område med betongdrager.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Det er en ventil i yttervegg, men denne mangler utvendig del med netting (adkomst for mus osv).

Det er ikke lagt fuktsperre på bakken; deler var på befaringen relativt fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å legge fuktsperre (kraftig plast) på grunnen. Utvendige "deksel" bør monteres over ventilåpning.

Ekstra ventiler bør etableres.

Det kan vurderes å lage en mer permanent "port" i åpningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fra krypekjeller (del mot nordvest)

Tilstandsrapport



Åpning i mur med løs luke/plate

TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp i tre (lakkert) mellom 1.etg og loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Åpning mellom vange og vegg på 12 cm,
Nederste trinn er ca 1 cm lavere, og øverste trinn ca 4,8 cm lavere enn resten.

Noe knirk.

Relativt lavt under tak i øverste del. Høyden varierer etter hvordan man måler, men ca 1,25 m er tilnærmet høyde.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpning mellom vange og vegg bør tettes.

Trinnhøyde og (manglende) takhøyde er det lite å gjøre med.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp til loft

TG 2 Innvendige dører

I 1.etg er det 2 slette finerte dører, en fyllingsdør i tre (lakkert) og 2 MDF fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør mellom gang og bad tar så vidt i terskel.

Dør mellom kjøkken og spise-stue har en del slitasje. Løs "tre-del" på vrider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Innvendige dører loft

Dører på loft er eldre fyllingsdører i tre (mulig fra byggeår).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom mot nord tar i karm oppe og i gulv i gang hvis den åpnes mer enn 90 grader.

Dør til soverom mot øst tar i terskel, veldig treg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Skap og reoler

Ca 1 m garderoreskap i gang.

Ca 95 + 80 cm garderoreskap på soverom 1.etg, noe lavere enn "standard".

TG 1 Varmer generelt

Stråleovn på vegg på bad.

Resterende oppvarming med panelovner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Ifølge Boligsalgsrapport fra 2020 er badet fra 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ut fra alder setter systemet automatisk TG3.

Oppvarming med stråleovn på vegg.

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

Det er vinylbelegg på gulv.

Sluk i plast. Vinylbelegget skal fungere som membran. Belegg er brettet opp ca 5,5 cm ved terskler.

Innredning med profilerte MDF fronter ("finert"). Ca 1,2 m vask med nedfelt vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett med glassvegger.

Alle rør går åpne, avløp i rør gjennom gulv.

Ventil på yttervegg.

Ut fra en samlet vurdering, spesielt mtp belegg, anbefales det at ny eier vurderer en oppussing av bad/vaskerom.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er lagt plast (diffusjonssperre) bak plater (også på innervegg). Dette er ikke nødvendig da korrekt monterte plater i seg selv er en diffusjonssperre.

Glipp i skjøt på plate ved hjørne mot nordvest, en synlig spiker. Enkelte skader/merker i veggplater.

Det er ikke benyttet bunnlist under plater. Det er heller ikke brukt tilsvarende hjørnelister (aluminium).

Generelt en del ufagmessig utført listing. Glipper mellom taklist og tak/vegg.

Det er totalt ca 5 cm skjevhet/fall i gulvet, høyeste punkt ca "midt utpå" gulvet.

Det er ingen fall til sluk. Området ved dør til soverom er på samme nivå som sluken, område ved dør til gang er noe lavere enn ved sluk.

Feilskjæring/åpning i belegget ved sluk.

Fuging rundt avløpsrør under vask har sluppet, glipper mellom belegget og rør. Mindre glipper også ved avløp fra toalett og vaskemaskin.

En del knirk.

Fuktskade/svelling i ene døren under vask. Vannlås under vask er tapet (hjemmelshaver vet ikke hvorfor).

Det er ingen dedikert tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om rommet med "forsiktig bruk" nok kan holde en stund til, er dette risikabelt. Ved en skade/lekkasje vil forsikringsselskapet kunne holde igjen deler av erstatningen hvis det viser seg at konstruksjonen ikke er utført etter forskriften.

Pris som er satt er for total oppussing av bad/vaskerom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking. Alle vann- og avløpsrør går "åpne" i rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Totalt ca 4,5 m benk (inkl 2 frittstående skap), inkl ca 78 cm benkebeslag med 2 kummer. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og frittstående kjøleskap. Ca 2,9 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Kitchen Board over benk.

Ifølge boligsalgsrapport fra 2020 er i hvert fall deler av innredningen "fra 90-tallet".

Ifølge hjemmelshaver følger stekeovn, oppvaskmaskin samt en eldre micro med.

Enkelte mindre merker i fronter.

Fuging mellom benk og Kitchen Board slipper ved vask.

Stedvis noe ufagmessig arbeid med Kitchen Board.

Laminering mangler på ender på benkeplate.

Ovennevnte avvik er ikke nok til å gi en generell TG2 på innredningen.

Det er lagt stålull i åpninger rundt rør mot kjeller (deler er borte). Dette gjøres normalt for å hindre at mus kommer inn. Ifølge hjemmelshaver har de aldri sett mus inne.

Tilstandsrapport



Frittstående skap



Innredning

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Det er vannledninger i kobber, i hovedsak med plastkappe men også noen uten (eldre).

Ingen innvendig stoppekran, utvendig stoppekran rett ved yttervegg mot nord.

Stoppekran for vann videre til fjøs og grillhytte er i kjeller.

Siden alder ikke er kjent, er det vanskelig å si om halvparten av forventet levetid er overskredet.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast. I 2021 ble det lagt nytt (separat) avløp fra kjøkken til septiktank. Alder på avløp fra bad er ikke kjent, men de kan være fra rundt 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Brukstid gjelder avløp fra bad.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkkenvifte. Resterende lufting via vindu, vindusventiler og veggventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder plassert i kjeller.

Årstill: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke sluk i rommet

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Noe i underkant av dagens standard mtp stikk og kurser, men dette er en fritidsbolig. Sikringsskap på loftgang, automatsikringer. Inntaksboks på soverom mot sør.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

1995 Ifølge tidligere eier ble dette gjort "på 90-tallet".

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Dette gjelder ifølge hjemmelshaver kun en sikring til fjøs/grillhytte. Denne er satt inn av tidligere elektriker (pensjonert).

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ifølge tidligere eier skal denne foreligge, men er ikke fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Ifølge hjemmelshaver slår sikring til kjøkken ut hvis varmeovn, oppvaskmaskin og støvsuger brukes samtidig.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger nok ingen umiddelbar "fare for liv og helse", men ut fra at en sikring er montert av uautorisert person, sikring til kjøkkenet kan slå ut, samt enkelte ufagmessige koblinger, vil det nok være fornuftig med en kontroll.

En ledning som går ut i vegg i gangen, er kappet innvendig. Det er høyst sannsynlig tilførsel som er fjernet, slik at ledningen ikke er strømførende.

Enkelte koblinger kan for takstingeniør se ut som de ikke er gjort av fagfolk, f.eks fra stikk til VV-bereder.

Det mangler deksel/kapsling i sikringsskap (berøringsfare). Sikringer er ikke merket.

Kostnad kun for kontroll, ikke for eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringsskap på loftgang

! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er røykvarslere i 1.etg og på loft, men ingen av disse har klar merking av produksjonsår.

Stort slokkeapparat i 1.etg, lite apparat på loft.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Slokkeapparat i 1.etg er fra 2001, på loft fra 2002.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Røykvarslere er ikke merket med produksjonsår. For sikkerhets skyld kan bytting vurderes.

Det er ikke montert røykvarsler i kjeller. Ifølge forskriften skal det være minimum en varsler per etasje.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn. Ifølge boligsalgsrapport fra 2020 er det byggegrunn i fjell.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er mest sannsynlig ingen drenering på eldste del. Det samme gjelder trolig rundt tilbygg (ingen opplysninger om at det er drenering i boligsalgsrapport fra 2020). Nåværende eier la i 2023 ned rør for å lede vann fra taknedløp bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmur i eldste del er av tørrmurt stein. Graving langs vegg vil medføre stor risiko for sig og skader på mur. Nåværende eier har derfor valgt å ikke gjøre noe med dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil som nevnt være risikabelt å grave ved eldste mur. Drenering rundt tilbygg kan vurderes. Det settes ingen kostnad på dette punktet.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på eldste del er av tørrmurt stein, forsterket med betong over bakkenivå. Type fundament er ikke kjent. Grunnmur under tilbygg er i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

En del sprekker i grunnmur på eldste del, synlig både inn- og utvendig. I mur under tilbygg er det synlig støpeskjøt, en del "stein-reir" og generell ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i eldste del bør utbedres.

"Stein-reir" og støpeskjøt er ikke vesentlige avvik, men bør pusses over.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på oppsprekking

! TG 2 Forstøtningsmur

Det er egentlig ingen forstøtningsmur, men en tørrmurt "vingemur" ved inngang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Muren må trolig "legges om", ellers vil den på sikt kunne gli ut.



Mur ved kjellerinngang

! TG 2 Terrengforhold

Det er i all hovedsak greit fall ut fra mur.

Vurdering av avvik:

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

Relativt plant område på vestsiden av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Endret klima og våtere vintre gjør at fremtidige tiltak ikke kan utelukkes.



Plant område mot vest

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann- og avløpsrør i plast.

Ifølge hjemmelshaver fikk forrige eier i 2005 lagt ny vannledning ned til felles tilkoblingspunkt. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Utvendig stoppekran rett ved yttervegg mot nord.

Det er lagt frem vann til grillhytte og fjøs. Dette er kun "sommervann" som stenges av på høsten. Stoppekran med tømning ved fjøs.

Hjemmelshaver la i 2021 nytt avløp fra kjøkken til septiktank. Alder på avløp fra bad/vaskerom er ikke kjent, men trolig rundt 1997.

Eiendommen er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun avløp fra bad.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Septiktank i glassfiber på vestsiden av boligen. Overløp til grøft.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1938

Standard

Enkel

Vedlikehold

En del etterslep

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Beskrivelse

Eldre fjøs som har blitt pusset opp de senere år, i hovedsak av forrige eier.

Ifølge boligsalgsrapport var yttervegger i husdyrrom (midterste rom) tidligere i tømmer.

Bygget egner seg som lager og verksted.

Grunnmur/yttervegger i gjødselkjeller er i betong med relativt stort innslag av sparestein. Usikkert om det er betongdekke her, da gulvet er dekket av gammel gjødsel.

Yttervegger i 1.etg og loft i treverk, en god del stendere er relativt nye. Utvendig kledd med stående kledning.

Gulv i 1.etg er hovedsakelig av betong; ytre del ble ifølge hjemmelshaver støpt i 2022. Tregulv over gjødselkjeller (del mot øst).

Tregulv på fjøsloft (nytt 2021).

A-tak, sperrer i tre. Taktekke av bølgeblikk og nyere metallplater.

1-lags vinduer (ifølge boligsalgsrapport i plexi-glass), trolig "hjemmelaget" omramming.

Eldre ytterdør til 1.etg (nord) samt panelt dør mot sør.

Doble porter til gjødselkjeller og fjøsloft. Låvebro i tre.

Fjøsene bærer preg av slitasje og manglende kompetanse på utførte arbeider (forrige eier). Kun større avvik nevnes.

Store skader i grunnmur, flere relativt store sprekker.

Fjøsene heller mot øst. Målinger viser generelt rundt 1,5 cm skjevhet per meter, mer på nedre del av vegg mot vest (ca 5,5 cm per meter). Det ser også ut som det er utbuling på vegg mot nord.

Alle omramminger rundt vinduer er feil utført, det mangler omramming rundt dør mot nord. Fukt trekker inn rundt vindu og dør.

Port til gjødselkjeller er ødelagt, port til loft har seget da det ikke er lagt inn skrå-avstivning.

En del sprekker i innvendig vegg i betong. En del skader i betongdekke i ene rommet i 1.etg. Enkelte gulvbord mangler over gjødselkjeller.

Sikring av låvebru (rekkeverk) er for dårlig, rekkeverk mot nord er løst.

Det ligger en del løse steiner under brua. Det er ikke kjent om disse har rast ut, eller er fjerne ifm oppsett av låvebrua.

Det må påregnes en god del arbeid med sikring og utbedringer av fjøsen. Som nevnt er kun større avvik beskrevet; det er mange flere.

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



Fra fjøsloft

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt gulv på fjøsloft
2022	Modernisering	Vann og strøm til fjøsen
2022	Modernisering	Støpt nytt gulv i inngangspartiet

Grillhytte



Anvendelse

Grillhytte

Byggeår

2024

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Beskrivelse

Grillhytte, åpen på 2 sider. "Badebasseng" på bildet følger ikke med.

Bygget står på pæler fundamentert på berg.

Tredekke, yttervegger i tre med liggende kledning.

Pulttak, taktekke av "gjennomsiktige" plater. Relativt liten takvinkel.

Strøm og "sommervann" til bygget.

På befaringen var bygget delvis ferdigmalt utvendig.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m²/105 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, 4 Soverom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad/vaskerom, Bod, 2 Kryperom

Andre bygg: Fjøs, Grillhytte

Bruksareal andre bygg: 132 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 650 000

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kråkbergveien 47 ,8475 STRAUMSJØEN 68 m ² 1900 2 sov	02-01-2023	2 050 000	1 900 000		1 900 000	27 941
2 Utskorveien 18 ,8475 STRAUMSJØEN 111 m ² 1954 4 sov	20-09-2021	1 500 000	1 575 000		1 575 000	14 189
3 Utskorveien 19 ,8475 STRAUMSJØEN 84 m ² 1954 3 sov	22-10-2020	1 000 000	1 000 000		1 000 000	11 905
4 Bøveien 1172 ,8475 STRAUMSJØEN 73 m ² 1968 3 sov	22-08-2024	840 000	780 000		780 000	10 400
5 Sletten 18 ,8475 STRAUMSJØEN 97 m ² 1957 4 sov		1 200 000				8 633
6 Jørlandsveien 12 ,8475 STRAUMSJØEN 89 m ² 1938 1 sov	20-02-2025	850 000	750 000		750 000	8 427
7 Jennskarveien 17 ,8475 STRAUMSJØEN 108 m ² 1946 4 sov	23-07-2020	870 000	690 000		690 000	6 389

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

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	8 991
Eiendomsskatt	Kr.	826
Vannavgift	Kr.	2 366
Slamavgift, tømming hvert fjerde år	Kr.	850
Hytte-renovasjon, varierer etter bruk	Kr.	500
Normalt vedlikehold	Kr.	2 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 000 000

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	150 000

Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 170 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

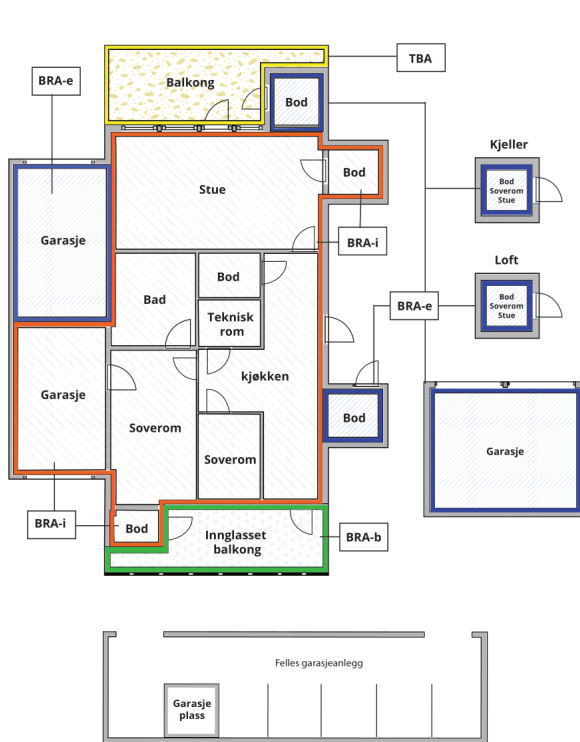
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	19			19		9	28
1. Etasje	86			86	18		86
Kjeller						25	25
Krypkjeller 1							
Krypkjeller 2							
SUM	105				18	34	139
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Gang, kjøkken, spisestue, stue, soverom, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	
Krypkjeller 1		Kryperom	
Krypkjeller 2		Kryperom	

Kommentar

Areal for krypkjellere er ikke målt.

Areal for loft var utfordrende å måle og det kan være litt avvik mtp korrekt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger ble laget ifm tilbygg i 2006. Mindre avvik på tegninger, hovedsakelig innredningsdetaljer. På første utkast var det tegnet inn støpt dekke i tilbygg, i siste utgave er det bjelkelag (som det er bygget). Det foreligger byggesøknad for tilbygget, men ikke ferdigattest.

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: Takhøyde på loft (under horisontal del) varierer fra 1,86 til 2,12 m. Varierende takhøyde i 1.etg, lavest i kjøkken, med ca 2,1 m. Takhøyde i kjeller varierer fra ca 1,65 til ca 1,8 m (ikke målbar). Dagslysflate på soverom i 1.etg og 2 soverom på loft, er for liten. Vinduer på loft er ikke egnet som rømningsvei.

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Fjøsloft		42		42	
1. Etasje		65		65	
Gjødselkjeller		16		16	
SUM		123			
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Fjøsloft		Bod	
1. Etasje		Bod, bod 2, bod 3	
Gjødselkjeller		Bod	

Kommentar

Areal på fjøsloft inkluderer et noe høyere felt mot øst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikt

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Grillhytta er fra 2024

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)
Fritidsbolig	105	0
Fjøs	0	123
Grillhytte	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Marcus Hanssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	69	15		0	40163.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jennskarveien 17

Hjemmelshaver

Larssen Kari Hoseth, Hanssen Marcus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet et stykke sør for Møkland i Bø.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, over eiendom 69/4. Det foreligger tinglyst veirett.

Det er ingen avtale om vedlikehold. Veien har blitt vedlikeholdt av selger (eier av 69/15). Det kan være en idé å formalisere avtale om vedlikehold.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Privat, til septiktank. Overløp til grøft.

Regulering

Området er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel er området satt av til LNFR-areal.

Om tomten

Solåpen, kupert tomt, i hovedsak naturtomt. Boligen ligger på en høyde, med noe utsyn over terrenget rundt. Gruset innkjørsel og parkeringsareal, plen mot nord og øst. Plen opparbeidet i 2022.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Det fremgår ikke klart av kartgrunnlaget, men før bakken opp mot boligen starter, er det en bolig på fradelt tomt. Dette ble ifølge grunnboka gjort 23.08.1971. Arealet fremkommer ikke hos kartverket, men skal ifølge hjemmelshaver (av 69/15) være på rundt et mål.

Hjemmelshaver kjenner ikke til om det følger rettigheter (f.eks jaktrett) med eiendommen. Ingen rettigheter fremkommer i grunnboka.

I grunnboka er det en del eldre heftelser, blant annet mtp mineralrettigheter.

Ifølge boligsalgsrapport fra 2020, " har bruket båtoppsett med sjøhustomt på hovedbrukets sjøgrunn". Det fremgår ikke hvor.

Bebyggelsen

I tillegg til boligen, er det en eldre fjøs og en ny grillhytte på tomten. Omkringliggende bebyggelse er eneboliger og eldre småbruk.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
679 182	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	3132219	Fullverdi		7 235
Kommentar Bolig, inkl råte, skadedyr, naturskade, samt grillhytte				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Risiko		1 756
Kommentar Fjøs				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2025		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Gårdskart/NIBIO	23.10.2025		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	25.03.2006	Flere datoer (03.07 2006 og 14.11.2006)	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	02.06.2020		Gjennomgått	27	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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](#)

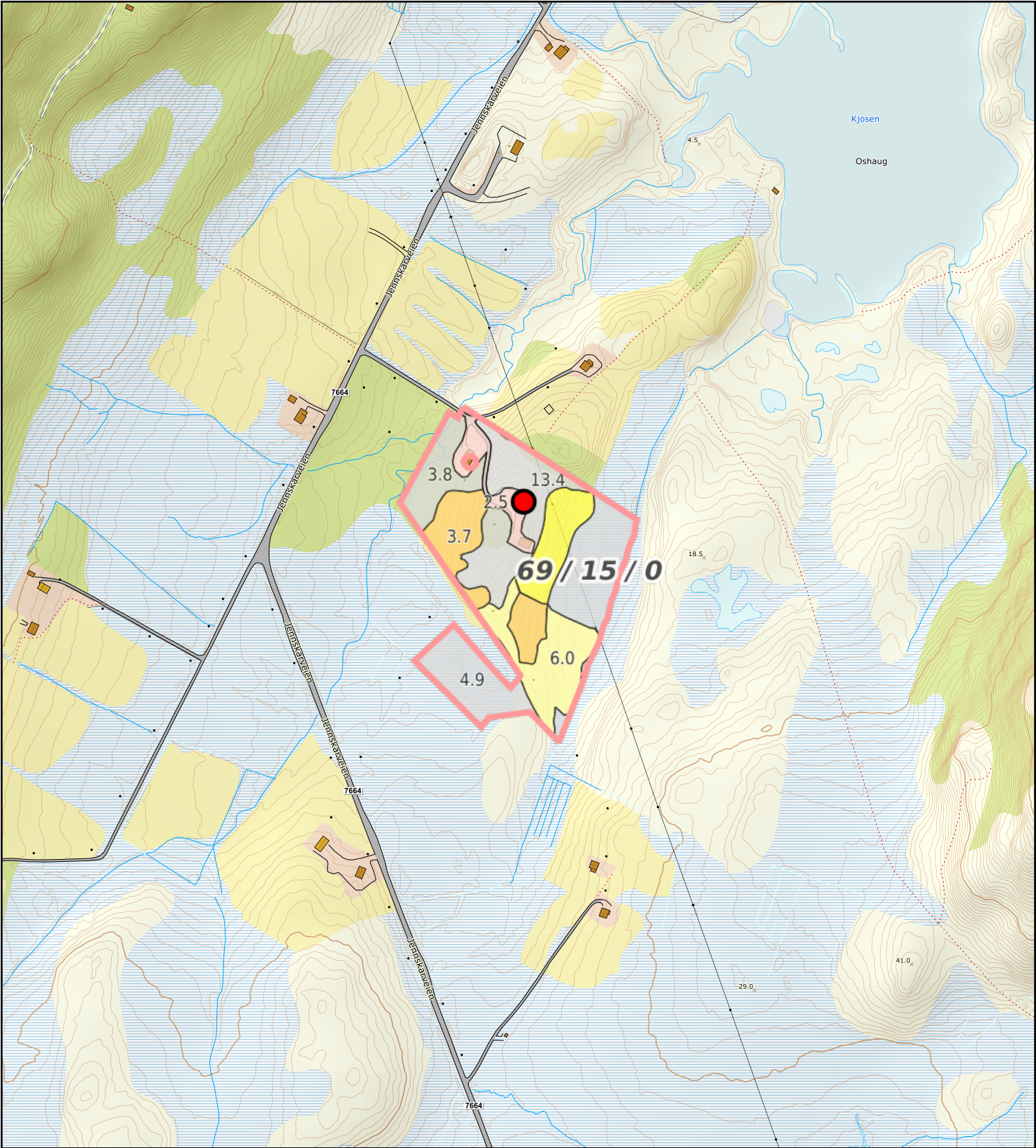
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklæring/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/PK3197>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0

50

100

150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 23.10.2025 15:43

Eiendomsdata verifisert: 23.10.2025 15:43

GÅRDSKART 1867-69/15/0

Tilknyttede grunneiendommer:
69/15/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygdt, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

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

AREALTALL (DEKAR)

5.4	
3.8	
6.0	15.2
0.0	0.0
22.5	
2.5	25.0
0.0	0.0
40.2	40.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

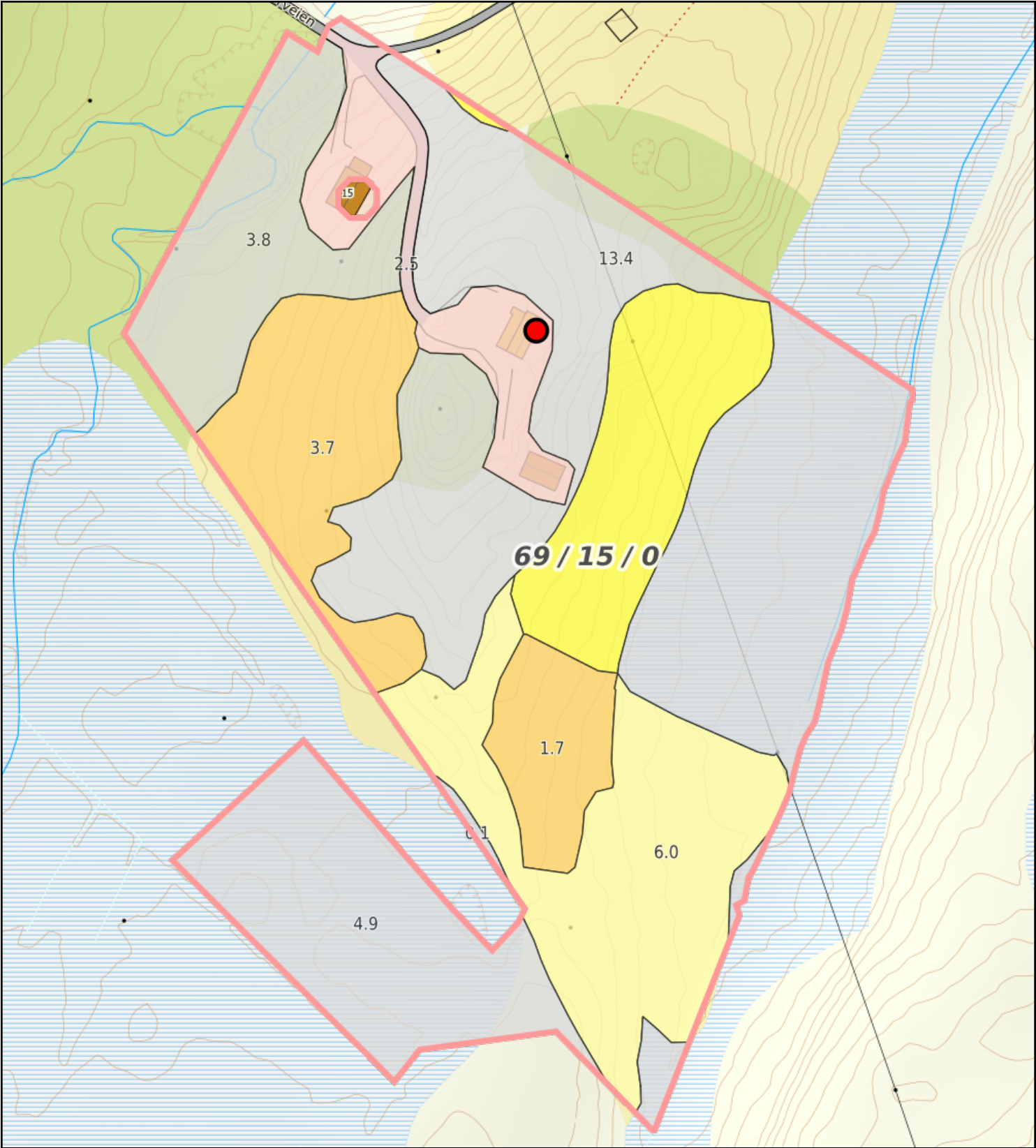
Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0102030m Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 23.10.2025 15:44 Eiendomsdata verifisert: 23.10.2025 15:43	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	AREALTALL (DEKAR) 5.4 3.8 6.0 0.0 22.5 2.5 0.0 40.2 15.2 0.0 25.0 0.0 40.2 Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenningse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1867-69/15/0 Tilknyttede grunneiendommer: 69/15/0		
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 23.10.2025 15:45 Eiendomsdata verifisert: 23.10.2025 15:43	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord 5.4 Overflatedyrka jord 3.8 Innmarksbeite 6.0 Produktiv skog * 0.0 Annet markslag 22.5 Bebygd, samf., vann, bre 2.5 Ikke kartlagt 0.0 Sum 40.2 AREALTALL (DEKAR) 15.2 0.0 25.0 0.0 40.2	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1867-69/15/0 Tilknyttede grunneiendommer: 69/15/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	

Egenerklæring

Jennskarveien 17, 8475 STRAUMSJØEN

24 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jennskarveien 17

Postadresse

Jennskarveien 17

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Brukt som fritidsbolig

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Hanssen, Marcus

Selger

Larssen, Kari Hoseth

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Maling av hus

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt fukt i kjeller



8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt rør til taknedløp samt ledet vann bort fra hus

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Marcus Hanssen

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt strøm fra hus til fjøs samt til gapahuk

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Kommunalt vann, men septik til avløp

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avløp fra kjøkken gikk i grunnen når vi kjøpte. Har koblet dette inn på septik

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Marcus Hanssen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ser ut som det er ny pipe fra 2007 når det ble bygget et tilbygg, men ikke tatt i bruk

Sopp og skadedyr



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95500512

Egenerklæringsskjema

Name
Larssen, Kari Hoseth

Date
2025-10-24

Identification

 **bankID** Larssen, Kari Hoseth

Name
Hanssen, Marcus

Date
2025-10-24

Identification

 **bankID** Hanssen, Marcus



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Larssen, Kari Hoseth
Hanssen, Marcus

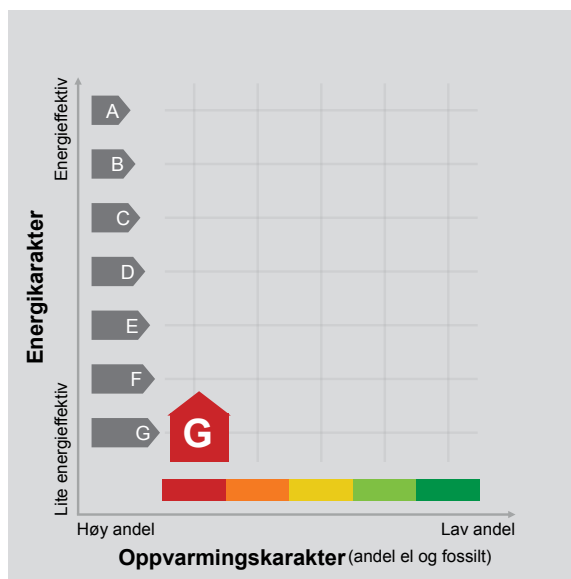
24/10-2025
10:26:20
24/10-2025
08:12:55

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Jennskarveien 17
Postnummer	8475
Sted	STRAUMSJØEN
Kommunenavn	Bø
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190039870
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-190202
Dato	14.11.2025



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)

- Tiltak utendørs

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Redusér innetemperaturen

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1946
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

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: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Jennskarveien 17

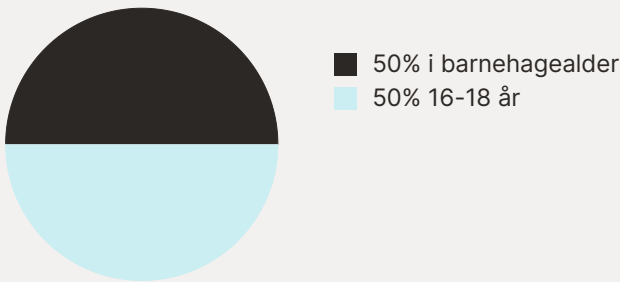
Offentlig transport

🚶 Møkland kryss	12 min 🚶
Linje 841	1.1 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	54 min 🚗

Skoler

Eidet skole (1-7 kl.)	6 min 🚗
26 elever, 2 klasser	7.2 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
65 elever, 8 klasser	6.8 km
Sortland videregående skole	36 min 🚗
650 elever, 32 klasser	43.5 km
Sortland videregående skole - Filia...	40 min 🚗
60 elever	50.8 km

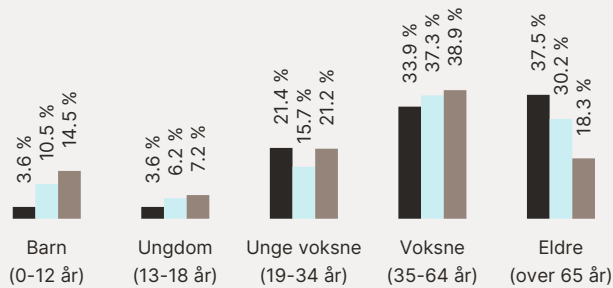
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kråkberget	58	34
Kommune: Bø	2 565	1 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

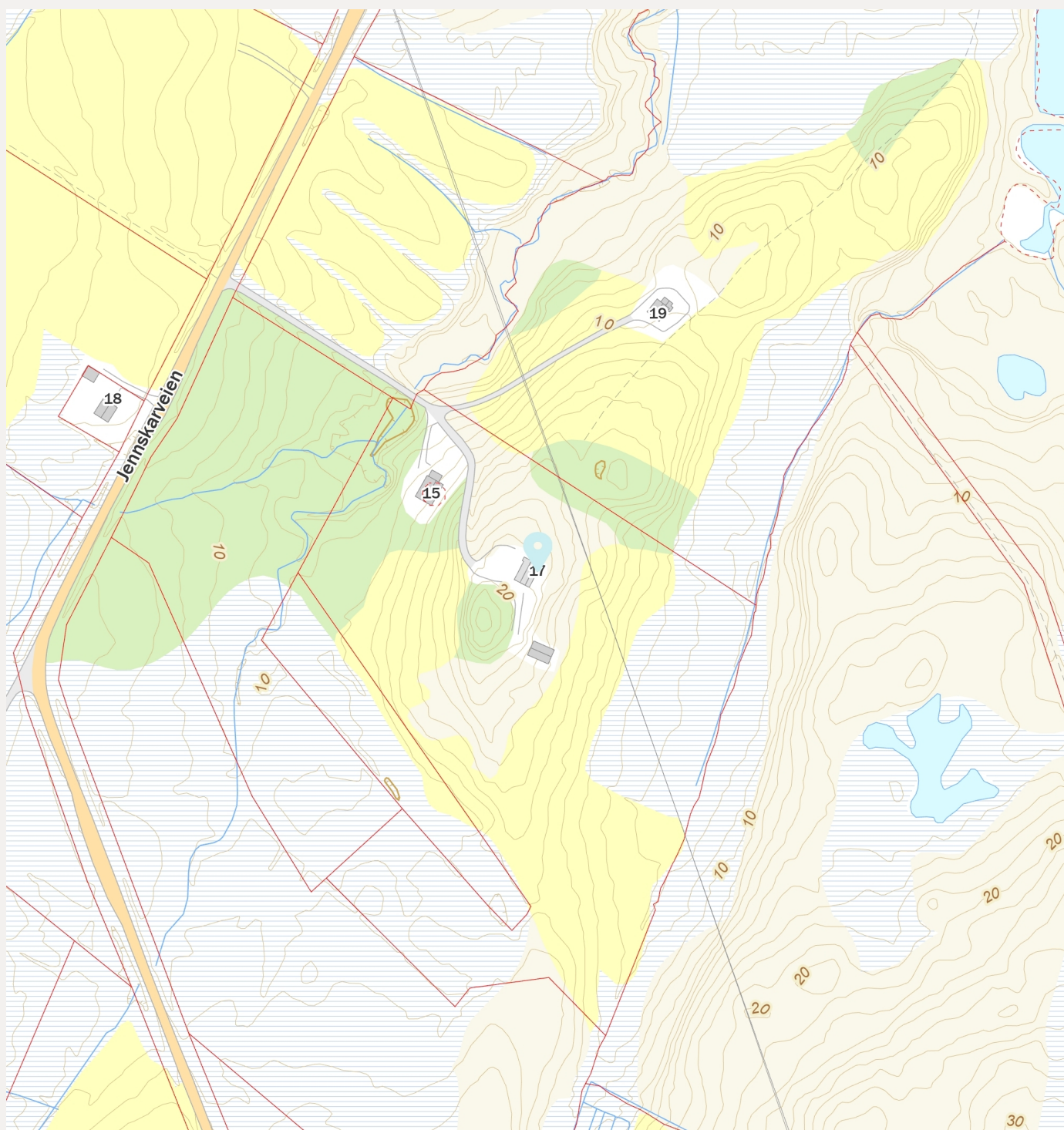
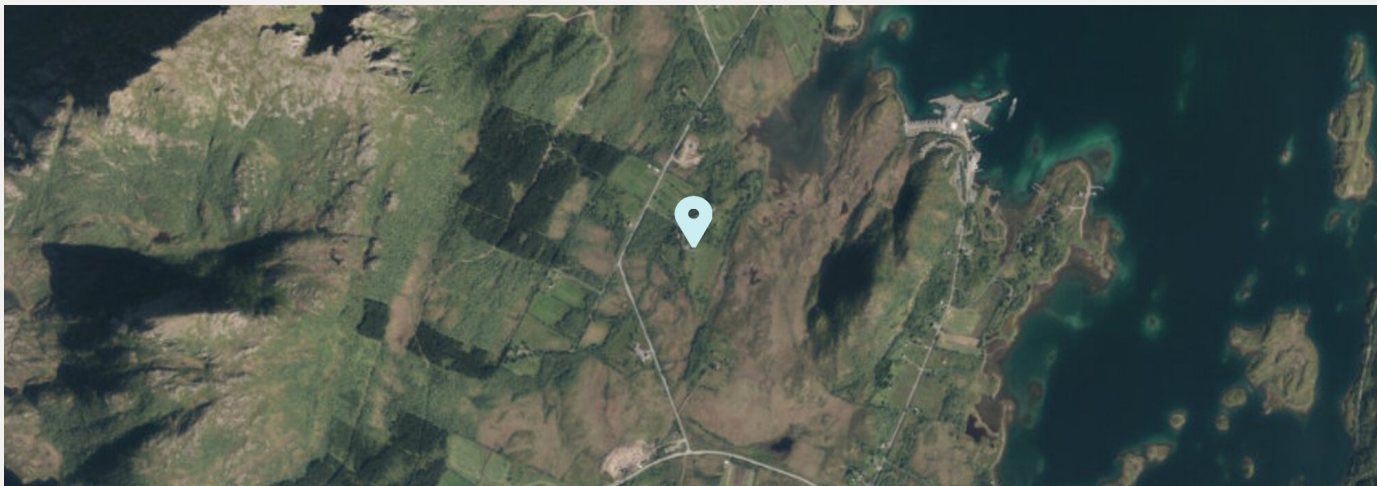
Eidet barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
19 barn	7.2 km
Straume barnehage (1-5 år)	11 min 🚗
40 barn	13.3 km
Vinje barnehage (1-5 år)	22 min 🚗
45 barn	22.8 km

Dagligvare

Joker Bø	6 min 🚗
Coop Prix Straume	12 min 🚗
Post i butikk, PostNord	13.4 km

Sport

⚽ Bø ungdomsskole	6 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	6.8 km
⚽ Eidet stadion	6 min 🚗
Ballspill, fotball	7.1 km





Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

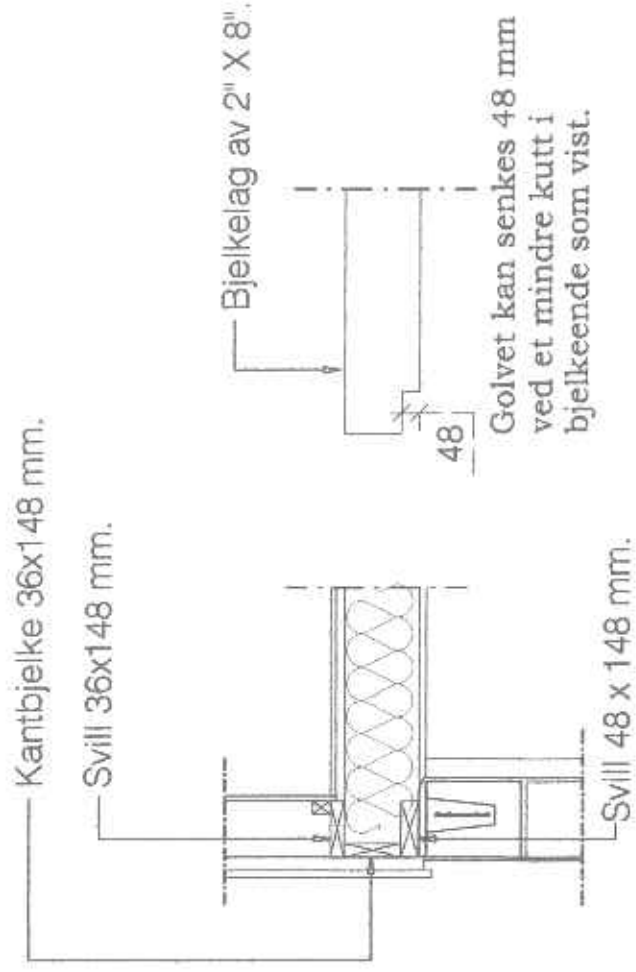
Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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

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

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

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



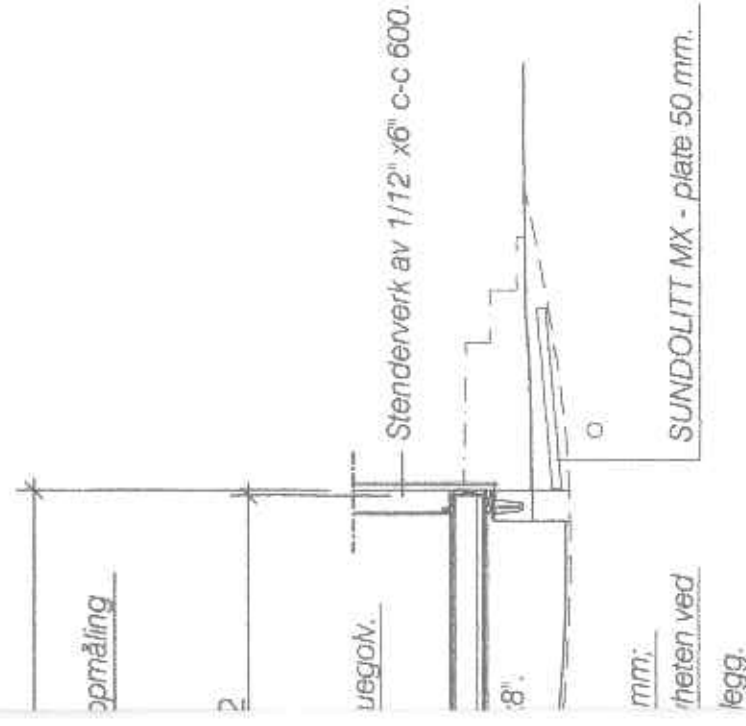
Det. B/05, $m=1:20$.
 (Løsning der golvet senkes 48 mm.)

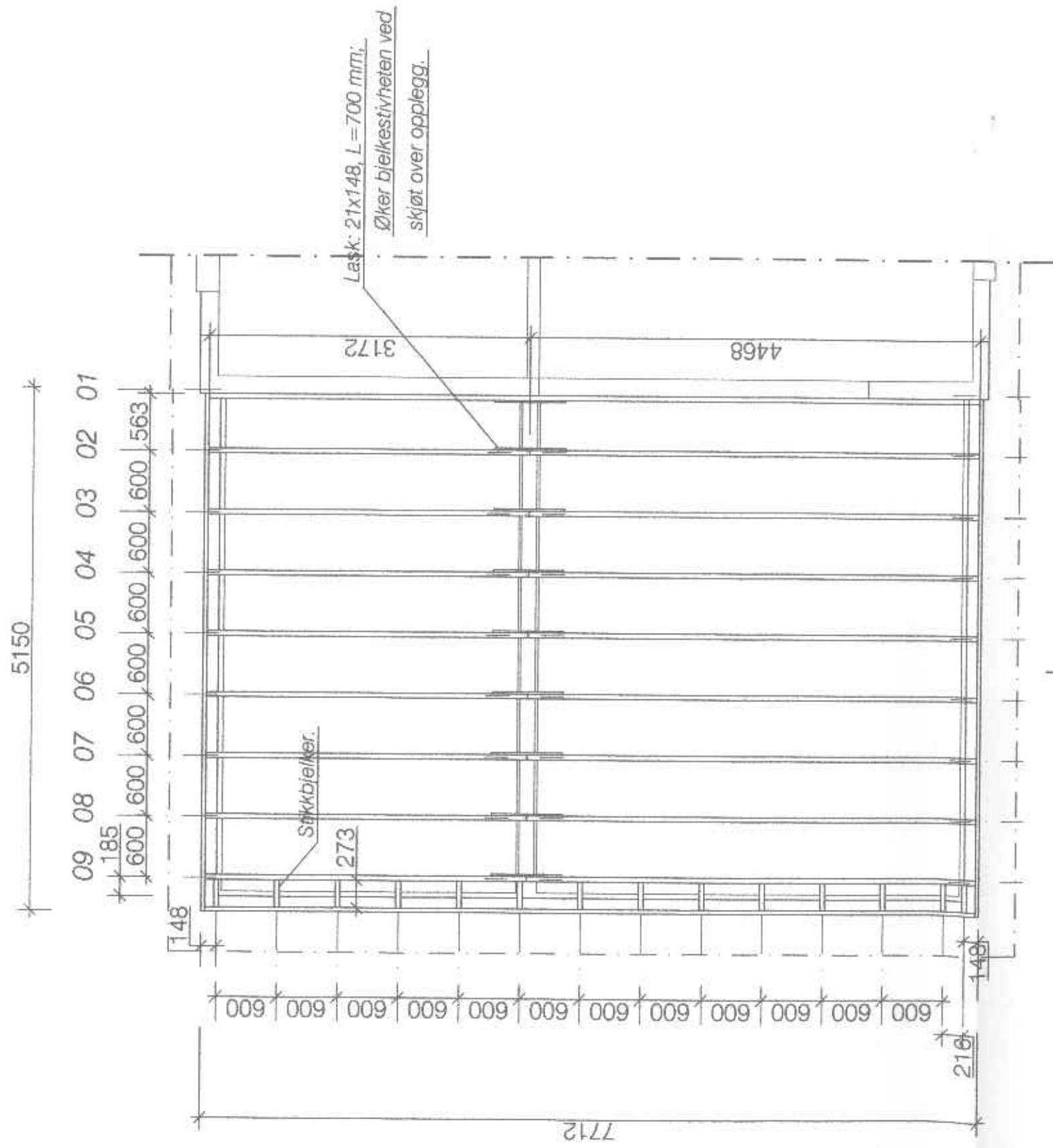
Sperrer: T24.
 Bjelkelag, stendere : T 24.

Forankring av sviller og sperrer:
 Etter NBI 's byggedetaljeblad der ikke annet fremgår av tegninger.

Løsning med ringmur og ventilt kryprom.
 Avdunsting fra grunnen begrenses med plastfolie.
 Rommet tilgjengelig for inspeksjon med luke.

Rev. :	Anm.:	Dato:	Saksbehandler:
14.11.2006.	Tegn.: S. P.	Målestokk: 1:20, 1:50.	
Sverre Oddmund Bolstad.			
Møklund , 8475 Straumstjøen.			
Tilbygg til eks. bolighus.			
Bjelkeplan. (Bjelkelag over kryprom.)			
Henvi	Beregning	Erstatn. for.	Erstattet av:
Sak nr.: 114.			
SIV.ING. S. PEDERSEN. Adr. : 8475 Straumstjøen, Tlf: 761 37619, 90132114.			
Tegn.nr.: 06.			Rev. :



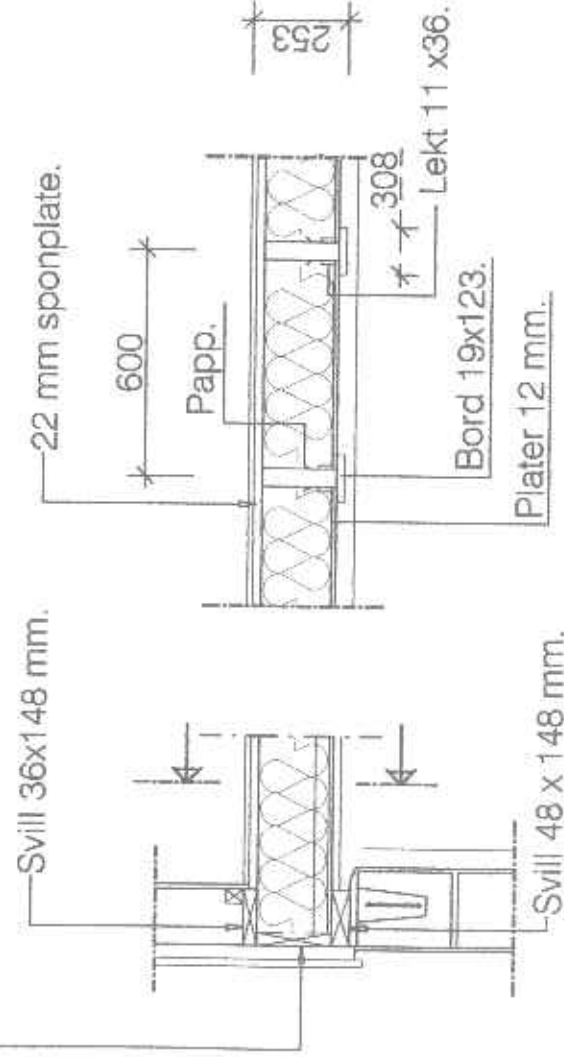


Bjelkeplan.

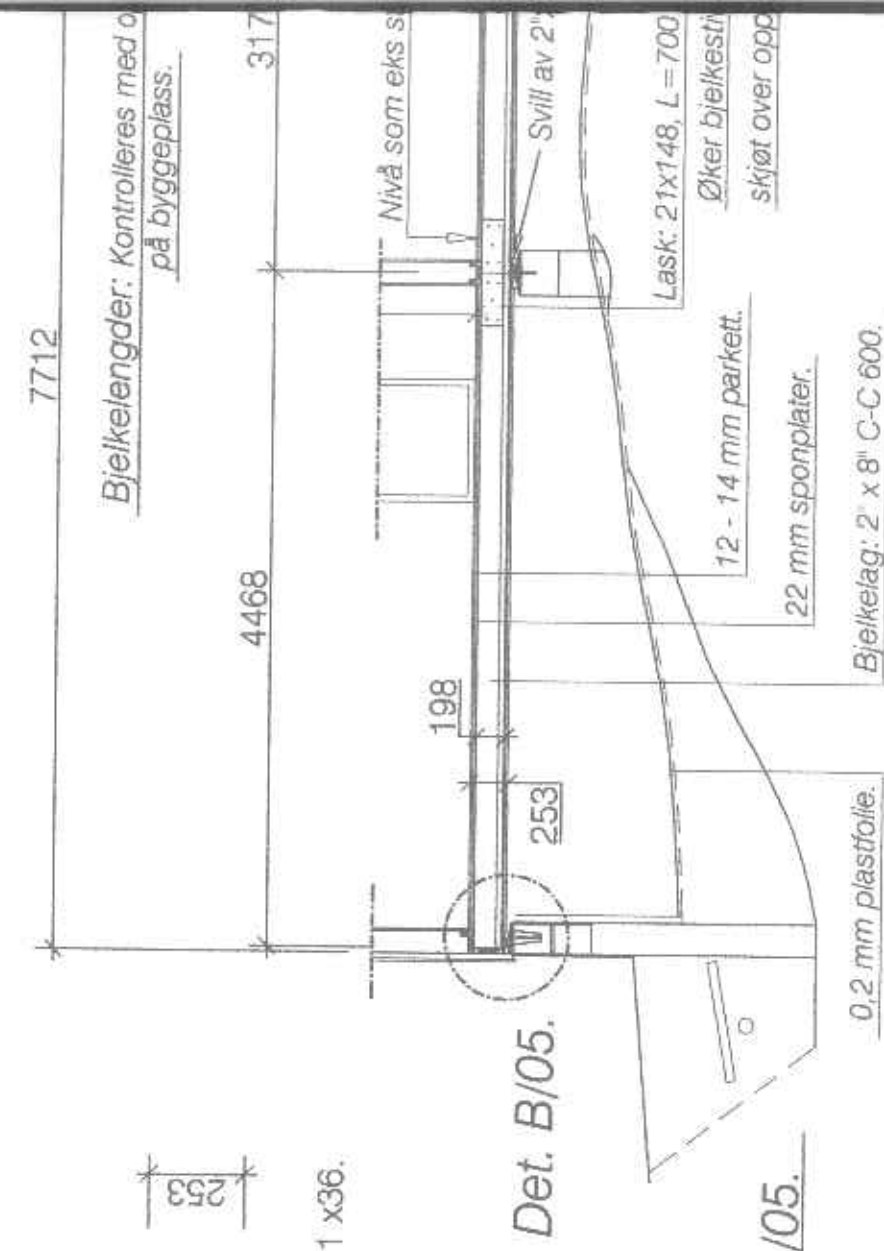
M = 1: 50.

← A/06.

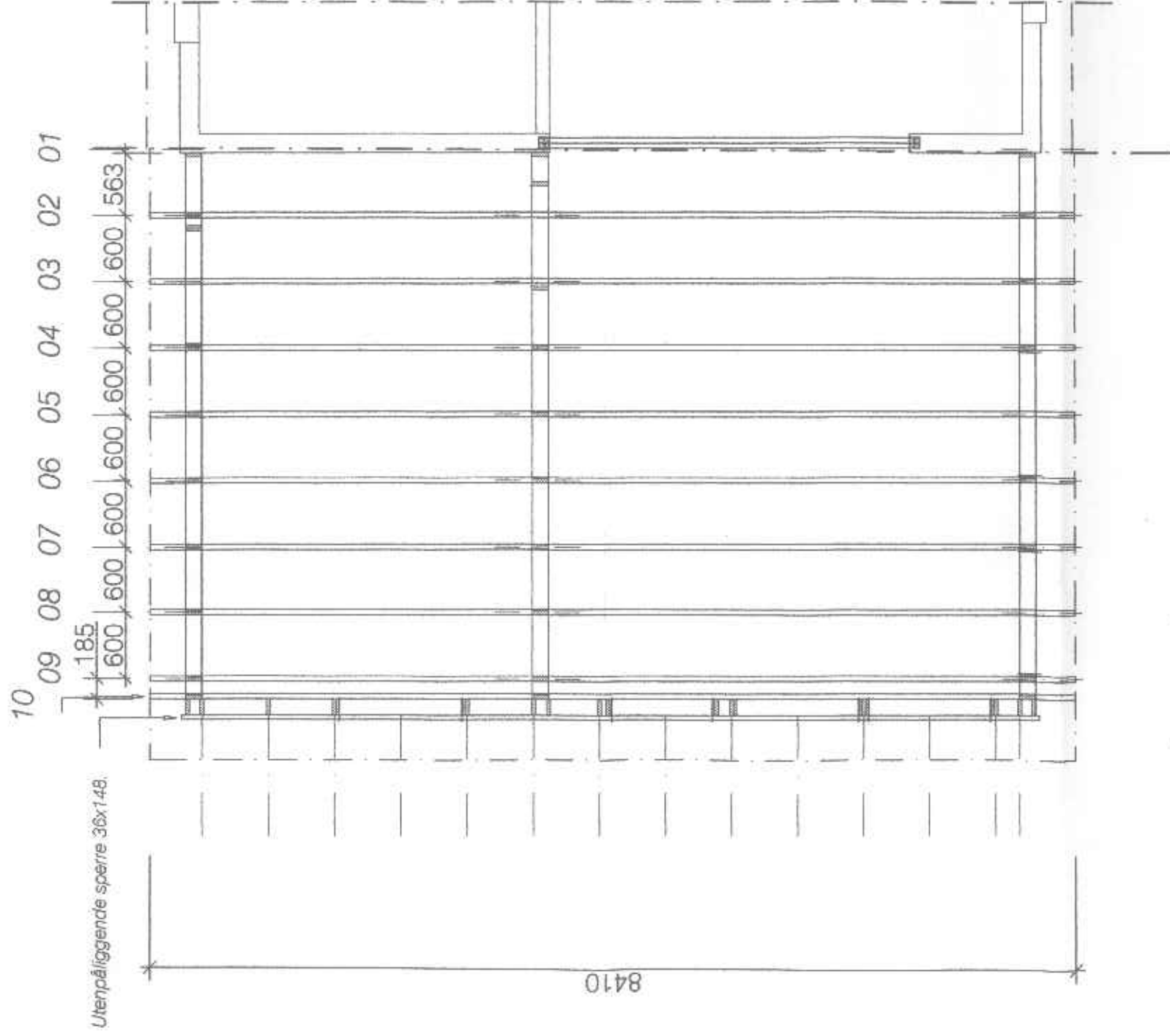
Kantbjelke 36x198 mm.



Det. B/05, m=1: 20.

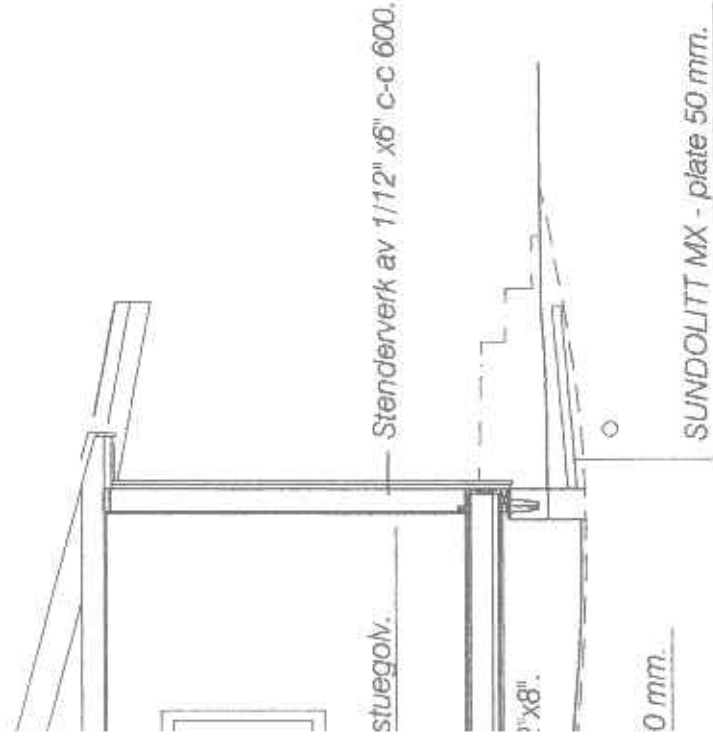


Snitt A/05.



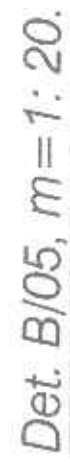
Sperreplan.

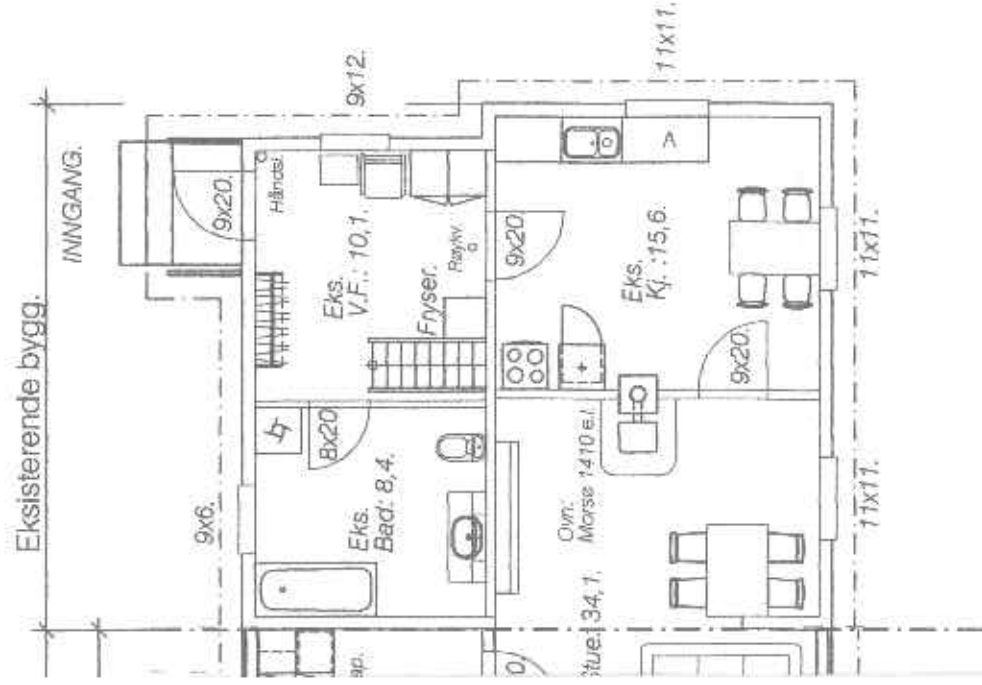
M= 1: 50.



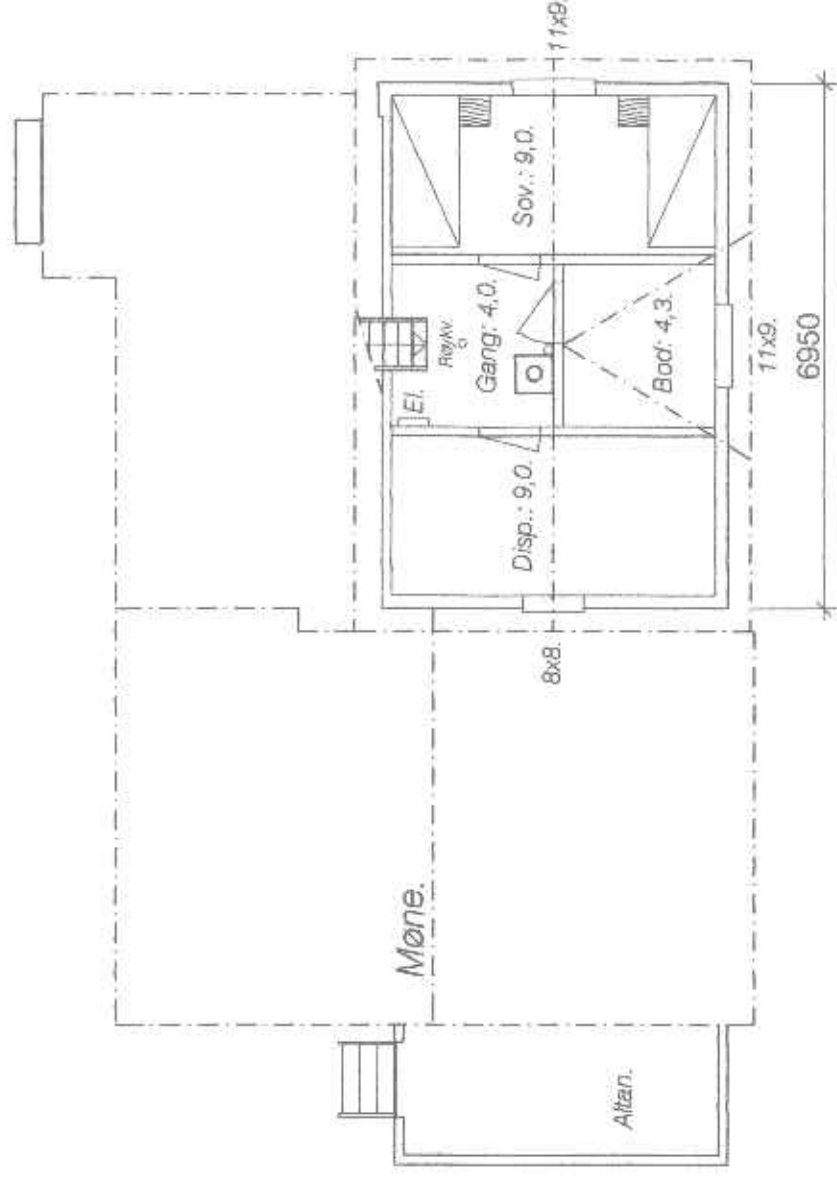
Sperrer: T24.
Bjelkelag, stendere : T 24.
Forankring av sviller og sperrer:
Etter NBI 's byggedetalblad der ikke annet
fremgår av tegninger.

Rev.: A.	Anm.: Korr. snittet for alt. løsning.	Dato: 14.08.2006. s.p.
Dato: 03.07.2006.	Tegn.: S. P.	Målestokk: 1: 20, 1: 50.
Sverre Oddmund Bolstad.		
Møkland , 8475 Straumsjøen.		
Tilbygg til eks. bolighus.		
Plan for stendere og sperrer.		
Henvising:	Beregning:	
SIV.ING. S. PEDERSEN. Adr. : 8475 Straumsjøen.		Sak nr.: 114.
Tlf.: 761 37619, 90132114.		Tegn.nr.: 05.
		Rev.: A.





A/ 02.



Plan loftsetasje.

Eks. planløsning.
Innsatt et mindre vindu i fasade mot sør.

Sperrer: T24.

Bjelkelag, stendere : T 24.

Treverk altan, rekkverk : Av impr. materiale.

Betongkvalitet: B 30.

Stålkvalitet: B500C(kamstål).

Vindlast: 135 kg/m2.(Kategorinr.: I.)

Snølast: 450 kg/ m2. (Grunnverdien).

Nyttelast 1. etg. : 200 kg/ m2.

Nyttelast altan: 400 kg/ m2.(Punktlast : 2,0 kn.)

EKS. BYGG:

Bruksareal (BRA): 76,4 m2.

Bebygd areal (BYA): 54,7 m2.

Byggår: 1946.

TILBYGG:

Bruksareal (BRA): 36,5 m2.

Bebygd areal (BYA): 50,0 m2.

Kontrollklasse for prosjektering og utførelse:
Normal kontroll.

Eksponeringsklasse (betong) : XC4.
(Vekselvis vått og tørt.)

Overdekn. fundament : 50 mm.

Forankring av sviller og sperrer:
Etter NBI's byggedetaljeblad der ikke annet fremgår av tegninger.

Isolasjon :

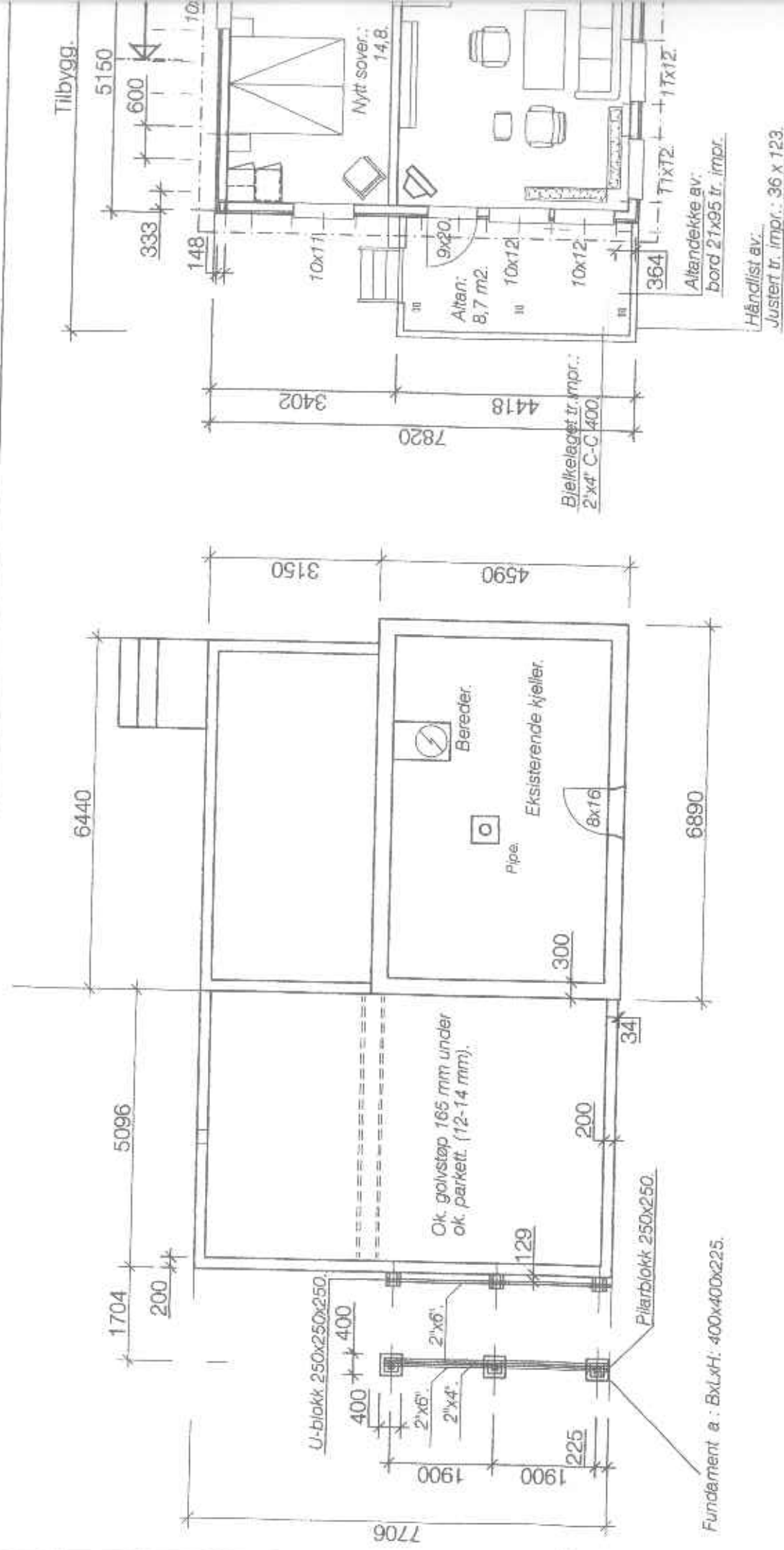
Tak: 250 mm mineralull.

Yttervegger : 150 mm mineralull.

Golv: 150 mm Sundolitt.

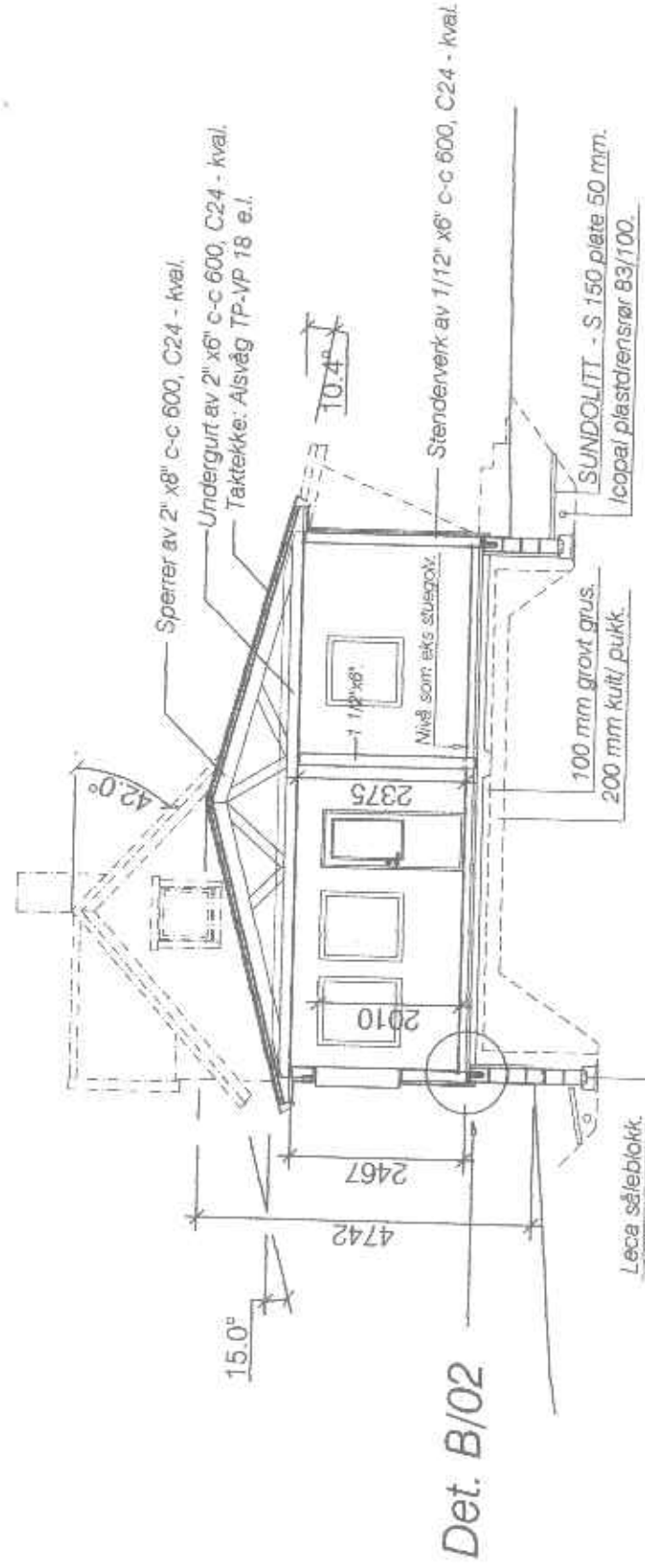
Rev. :	Anm.:	Dato:	
Dato:	Tegn.:	Konstr.:	Målestokk:
25.03.2006.	S. P.		1:20, 1:100.
Sverre Oddmund Bolstad.			
Møklund , 8475 Straumstjøen.			
Tilbygg til eks. bolighus.			
Plan og snitt.			
Henvi sning:		Beregning:	
Sak nr.: 114.		Erstattet av:	
Tegn.nr.: 02.		Rev.:	

SIV.ING. S. PEDERSEN, Adr. : 8475 Straumstjøen.
Tlf. 761 37819, 90132114.



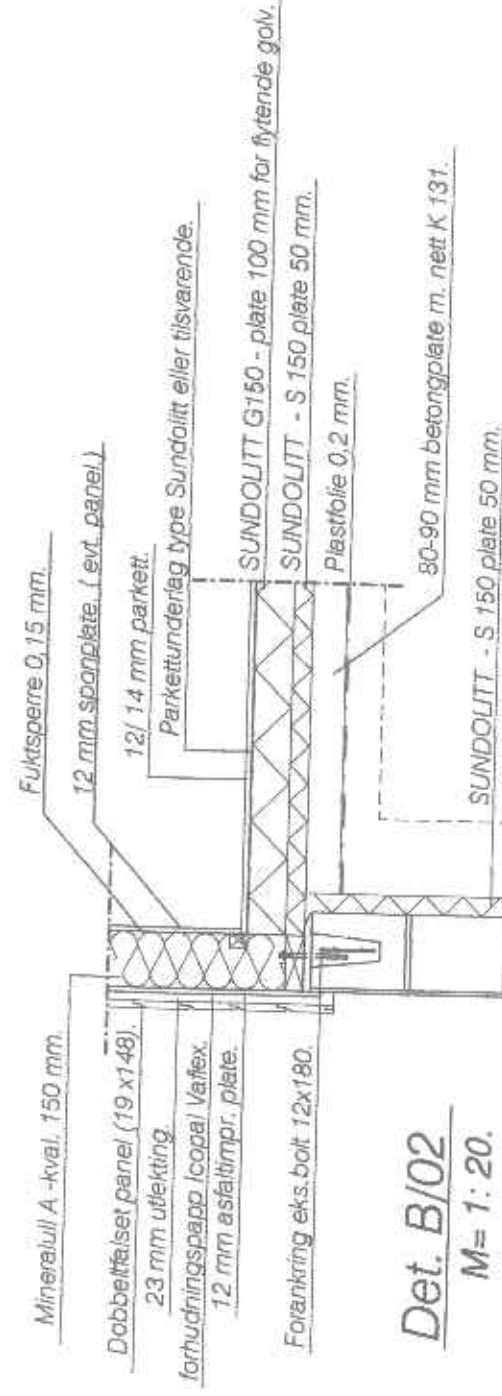
Plan kjeller.

Plan 1. etasje.



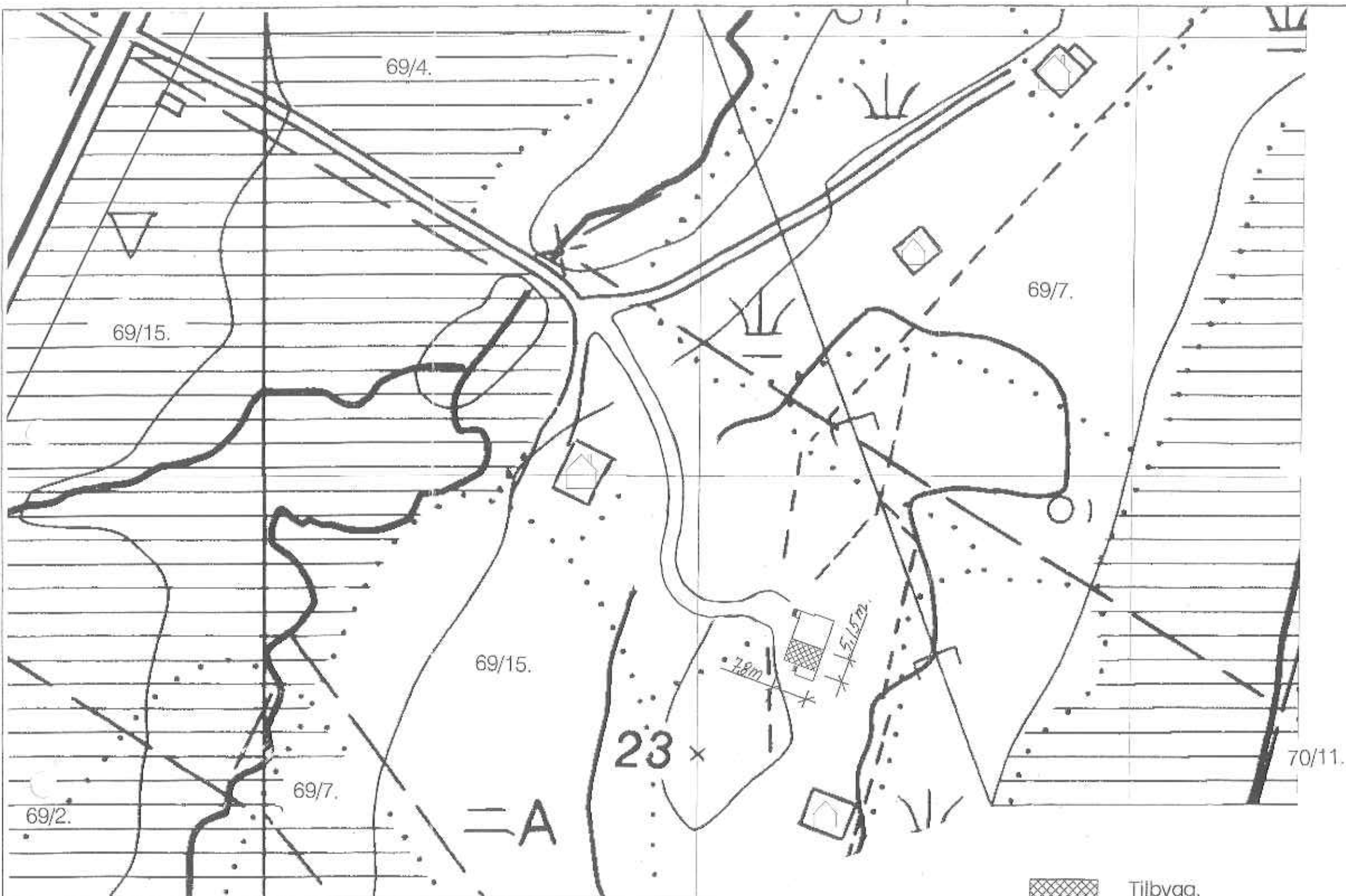
Det. B/02

Snitt A/02.



Det. B/02

M= 1: 20.

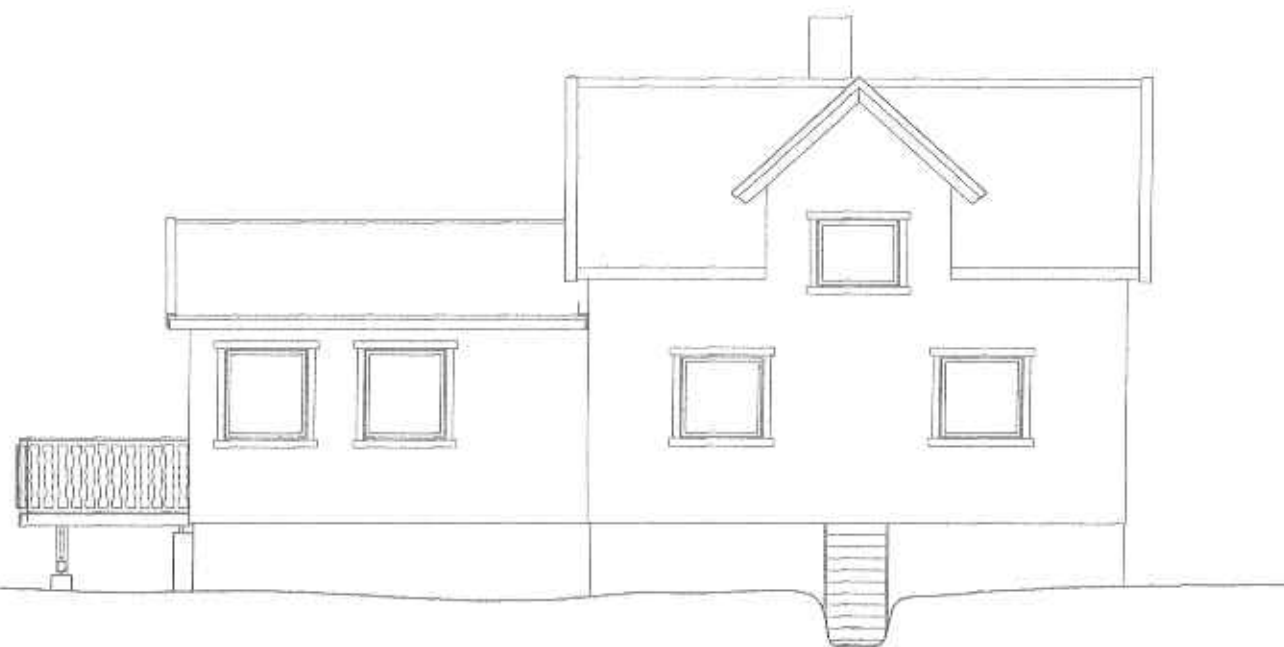


 Tilbygg.

Eiendom gnr./ bnr.: 69/15. Areal: *ca. 47 dekar. (mål.)*



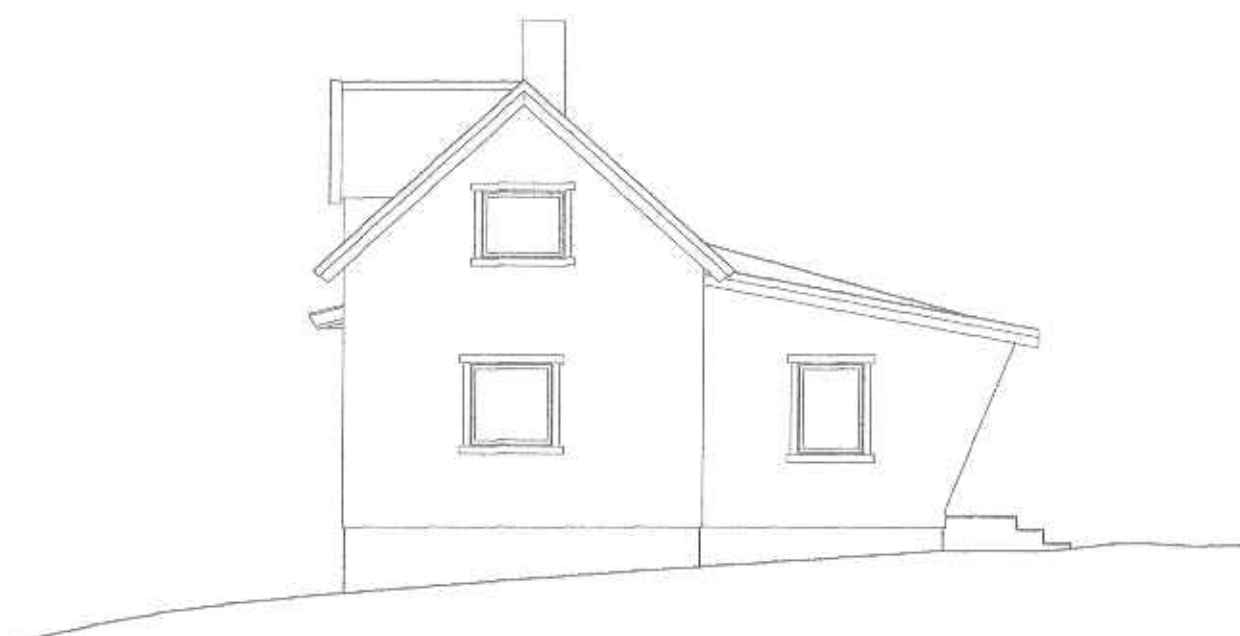
Dato:	03.04.06.	Tegn.:	S.P.	Konstr.:	Målestokk:	Saksbehandler:	
					1: 1000.		
Sverre Oddmund Bolstad, Møkland, 8475 Straumsjøen. Tilbygg til eks. bolighus, Situasjonsplan.						Erstatn. for:	Erstattet av:
Henvisning:			Beregning:			Sak nr.: 114.	
SIV.ING. S. PEDERSEN.						Tegn.nr.: 01.	Rev.:
Adr.: 8475 Straumsjøen. Tlf.: 761 37619, 90132114.							



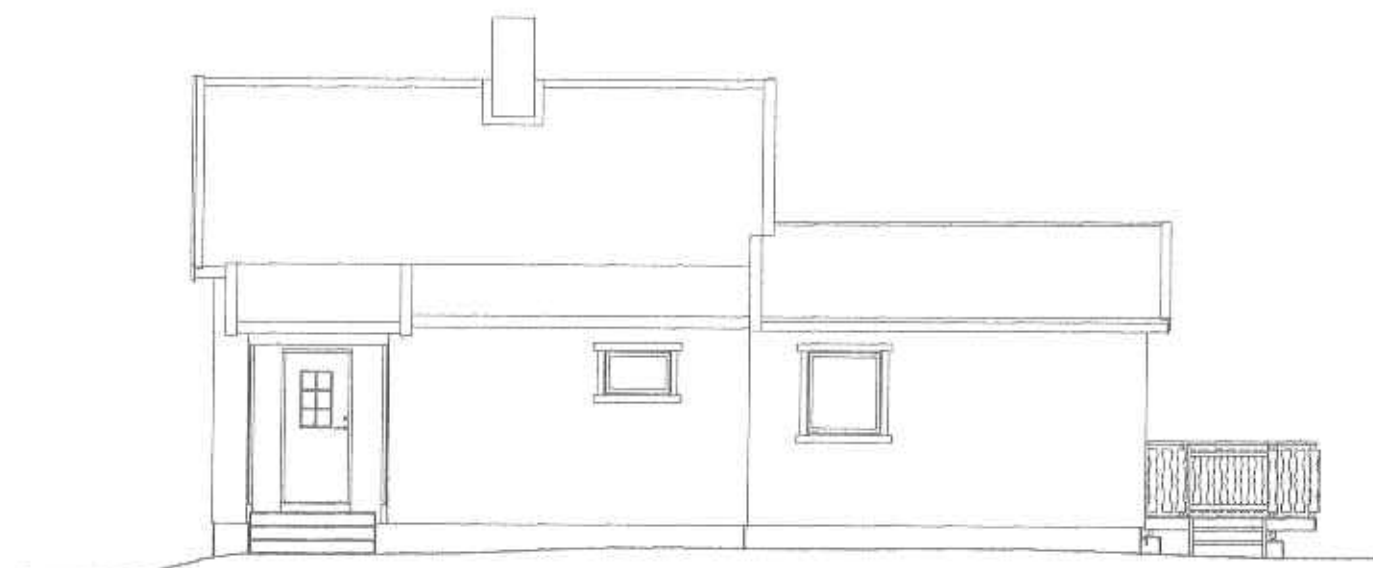
Fasade mot øst.



Fasade mot sør.



Fasade mot nord.



Fasade mot vest.

Rev. :	Anm.:			Dato:	
Dato: 27.03.2006.	Tegn.: S. P.	Konstr.:	Målestokk: 1:100.	Saksbehandler:	
Sverre Oddmund Bolstad. Møkland , 8475 Straumsjøen. Tilbygg til eks. bolighus. Fasader.				Erstatn. for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		Sak nr.: 114.	
SIV.ING. S. PEDERSEN. Adr. : 8475 Straumsjøen. Tlf. 761 37619, 90132114.				Tegn.nr.: 03.	Rev. :



BØ KOMMUNE

Plan- og ressurssetaten
Teknisk avdeling

Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

Sverre E. Bolstad
Møkland

8475 STRAUMSJØEN

Vår ref.
06/00600-003/JF

Arkivkode
GNR 69/15

Deres ref.

Dato
10.07.06

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Saken er behandlet som saksnr HPR 0064/06.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 86a, jmfør SAK §§ 8,9 og 25, godkjennes melding om tiltak for oppføring av tilbygg til bolig på gnr 69 bnr 15 fra Sverre Bolstad datert den 21.05.06.

Det foreligger ikke merknader til meldingen fra naboer.
Tiltaket tillates igangsatt.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at krav som er gitt i eller medhold av Plan- og bygningsloven oppfylles.

B- 37/2006

Rett utskrift:

Anne-Lise W. Robertsen

Anne-Lise W. Robertsen
sekretær

Beh. gebyr Kr. 691,-

Godkjent 19.06.06

Sendt 10.07.06

SAKSFRAMLEGG

19.06.2006

Saksbehandler: Johan Fredriksen
Arkivsaksnr.: 06/00600

Arkiv: GNR 69/15

MELDING OM TILTAK, GNR/BNR 69/15, MØKLAND, TILBYGG M/ALTAN TILTAKSHAVER: SVERRE E. BOLSTAD

Administrativt vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 86a, jamfør SAK §§ 8,9 og 25, godkjennes melding om tiltak for oppføring av tilbygg til bolig på gnr 69 bnr 15 fra Sverre Bolstad datert den 21.05.06.

Det foreligger ikke merknader til meldingen fra naboer.
Tiltaket tillates igangsatt.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at krav som er gitt i eller medhold av Plan- og bygningsloven oppfylles.

Straumsjøen den 19.06.2006


Johan Fredriksen

Siv.ing. S. Pedersen,
Sund 8475 Straumsjøen.
Tlf: 761 37619.
Mob.901 32114.

Bø kommune,
Plan- og ressurssetaten,
teknisk avdeling v/
bygningssjef Johan Fredriksen.

BØ KOMMUNE		
Teknisk avdeling		
Løp nr	6742/06	Grad
15 NOV. 2006		
Ansatt	06/00600	Dokument
Ark.kode P		4
Ark.kode S	69/15	
Kassasjonsår		

B-37/2006

Sund den 14.11.06.

AD.: MELDINGSPLIKTIG TILTAK; TILBYGG SVERRE O. BOLSTAD.
ENDRING AV PLANLØSNING;
Golvkonstruksjonen: Bjelkelag med kryperom.

For det meldingspliktige tiltaket er tiltakshaver selv ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for å påse at det meldingspliktige arbeidet er i samsvar med bestemmelser i plbl innbefattet plangrunnlaget.

Han har fått aksept for grunnlaget slik det foreligger.

Bolstad ønsker etter utført uttrauing å endre golv løsningen. På grunn av skrått fjell og stort fall på kloakkledning vil han ha bjelkelag over ventilert kryperom. Dette for å ha mulighet for inspeksjon og kontroll av rørføring. Jeg har derfor oppdatert plangrunnlaget med revisjon av tegning 05 og en ny tegning ; Bjelkeplan , tegn. nr. 06.

Den nye løsningen er grei nok men tiltakshaver må selvsagt holde seg til grunnlaget.

Velger en bjelkelag må dette stå rett i forhold til stendere og sperrer slik at taklaster og vindkrefter blir overført med de nødvendige

- forankringer av stendere til sviller,
- forankringer av takstoler,
- vindavstivninger.

Altså: En må påse at belastningene blir rett overført fra tak og helt ned til grunnen.

Med hilsen

Sigsten Pedersen
Sigsten Pedersen.

Vedlegg : Tegning 05, 06 og tegningsliste.

Kopi: Sverre Oddmund Bolstad. Vedlegg: 2 eks. av tegn. 05, 06 og tegningsliste

TEGN.NR.	REV.	TEGN.NAVN	DATO	REV.DATO																																
01.		Situasjonsplan.	03.04.06.																																	
02.		Plan og snitt.	25.03.06.																																	
03.		Fasader.	27.03.06.																																	
04.		Takstolen.	29.03.06.																																	
05.	A.	Plan for stendere og sperrer.	03.07.06.	14.08.06.																																
06.		Bjelkeplan. (Bjelkelag over kryprom.)	14.11.06																																	
<table> <tr> <td>Rev. :</td><td colspan="3">Anm.:</td><td>Dato:</td></tr> <tr> <td>Dato:</td><td>Tegn.:</td><td>Konstr.:</td><td>Målestokk:</td><td>Saksbehandler:</td></tr> <tr> <td>14.11.2006.</td><td>S. P.</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td colspan="3" rowspan="2"> Sverre Oddmund Bolstad. Møkland , 8475 Straumsjøen. Tilbygg til eks. bolighus. Tegningsliste. </td><td>Erstattet av:</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">Henvi sning:</td><td colspan="2">Beregning.</td><td>Sak nr.:</td></tr> <tr> <td colspan="3">SIV.ING. S. PEDERSEN.</td><td>Tegn.nr.:</td><td>Rev. :</td></tr> </table>					Rev. :	Anm.:			Dato:	Dato:	Tegn.:	Konstr.:	Målestokk:	Saksbehandler:	14.11.2006.	S. P.				Sverre Oddmund Bolstad. Møkland , 8475 Straumsjøen. Tilbygg til eks. bolighus. Tegningsliste.			Erstattet av:				Henvi sning:		Beregning.		Sak nr.:	SIV.ING. S. PEDERSEN.			Tegn.nr.:	Rev. :
Rev. :	Anm.:			Dato:																																
Dato:	Tegn.:	Konstr.:	Målestokk:	Saksbehandler:																																
14.11.2006.	S. P.																																			
Sverre Oddmund Bolstad. Møkland , 8475 Straumsjøen. Tilbygg til eks. bolighus. Tegningsliste.			Erstattet av:																																	
Henvi sning:		Beregning.		Sak nr.:																																
SIV.ING. S. PEDERSEN.			Tegn.nr.:	Rev. :																																
Adr. : 8475 Straum sjøen. Tlf. 761 37619, 90132114.																																				

Siv.ing. S. Pedersen,
Sund 8475 Straumsgjøen.
Tlf: 761 37619.
Mob.901 32114.

Siv.ing. S. Pedersen	
Tlf: 761 37619	
2499/07	
30 APR. 2007	
Ansvar: 06/00600	5
Ansvar: B	
Ansvar: B	B-37/06
Ansvar: B	

Bø kommune,
Plan- og ressurssetaten,
teknisk avdeling v/
bygningssjef Johan Fredriksen.
Straume,
8475 Straumsgjøen.

Sund den 25.04.07.

AD.: MELDINGSPLIKTIG TILTAK; TILBYGG SVERRE O. BOLSTAD.
UTFØRELSEN.

Ansvarlig: Plan - og ressurssetaten Trond Robertsen.

For det meldingspliktige tiltaket er tiltakshaver selv ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for å påse at det meldingspliktige arbeidet er i samsvar med bestemmelser i plbl innbefattet plangrunnlaget.

Kommunen har ikke sendt underretning til tiltakshaver innen 3 ukersfristen om at tiltaket er godkjent.

Generelt:

Kommunen har ansvar for å påse at vilkårene i plbl (§81 - §86a) er oppfylt og myndigheten plikter å underrette tiltakshaver straks og evt. stanse arbeidene dersom disse er igangsatt uten at vilkårene er oppfylt.

Utførelsen skal og være i samsvar med plangrunnlaget slik at prosjekterende må ha nødvendige kvalifikasjoner og tiltakshaver, hans utførende snekker(e), materialleverandører eller andre kan ikke gjøre endringer etter egne innfall.

Som dere ser av foto er ikke utførelsen så langt helt i samsvar med plangrunnlaget. Som fagperson forbeholder jeg meg retten til å påpeke dette og jeg ser i prinsippet ikke forskjell på et stort og et lite prosjekt. Feilene får betydning for utbygger som ved endringer må betale ekstraomkostninger og ikke får godkjenning.

Jeg har forstått det slik at kommunen først og fremst prioriterer de søknadspliktige tiltakene. For disse tiltakene er ansvaret fordelt på de ulike aktører (foruten tiltakshaver); Prosjekterende, utførende, kontrollerende, o.s.v.. Ansvarsretten er fordelt og kontrollplaner følges.

Den offentlige kontrollen blir da mere viktig for de meldingspliktige og mindre tiltakene da tiltakshaver uten nødvendig kjennskap til plan - og bygningsloven har ansvaret. Sammen med sine «medhjelpere» kan det bli utført lovstridige endringer.

En håper med dette at kontrollrutinene endres og bedres slik at byggverket bli slik man i utgangspunktet ble enige om.

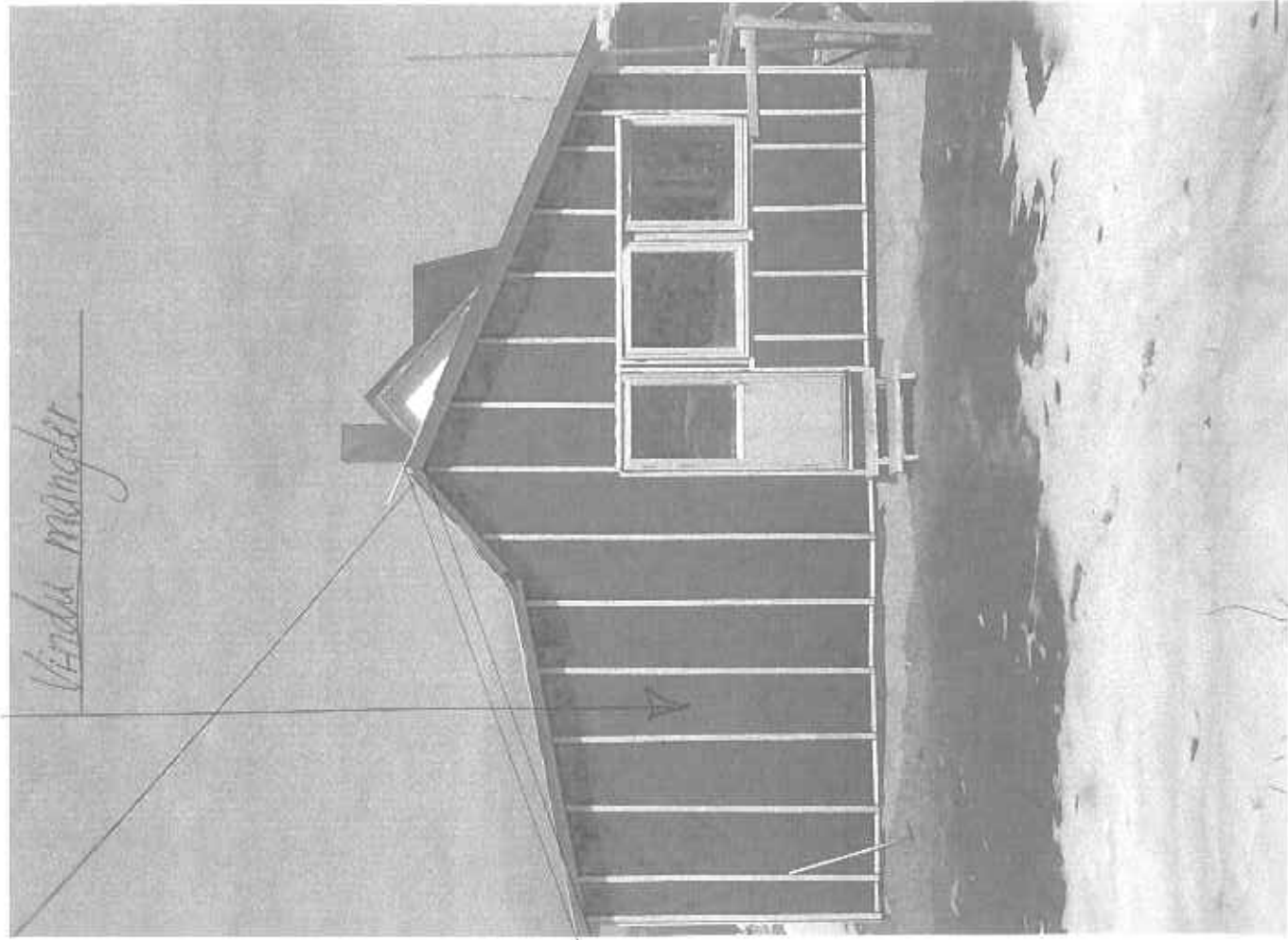
Med hilsen


Sigsten Pedersen.

Vedlegg : Foto.

Kopi: Tiltakshaver Sverre O. Bolstad, Møkland 8475 Straumsjøen.

Materialleverandør Bø -Tre a/s v/ Per - A. Jacobsen, Eidet 8475 Straumsjøen.



Vindu mångdar

Dato: 24.04.07. SP.

Fasade mot vest

- Fasade mot sør

Tilbygg: Sørre O. Bolstad.

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

BØ KOMMUNE Teknisk avdeling		Stempel
Ansøker nr.	3185/06	Utskrift
26 MAI 2006		
Ansøker	06/09/00	
Ansøker P		
Ansøker S	69/15	
Kommisjonsnr.		

Til kommune:

Bø kommune

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

☐ Ja☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	69	15				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Møklund				8475	Strømsjøen
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid					
	Spesifiser kort tiltakets art Oppføring av et tilbygg m. altan, samlet bebygd areal: 50,0 m ²					

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja	☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E - tegn. 03
------------	-------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------	-----------------------------

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E -
-------------------	--	--------------------

Arealdisponering

Planstatus	☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan			
	Spesifiser nærmere			
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			
	Tillatt grad av utnyttning			
Beregningsregler i reguleringsplan	☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)			
	☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet			
	Oppmålt tomt			
	☐ Ja ☒ Nei Tomteareal: ca 47 dekar (m ²)			
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning		Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	3	1	
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	76,4 m ²	36,5 m ²	112,9 m ²
	Bebygd areal (NS 3940)	54,7 m ²	50,0 m ²	104,7 m ²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			0,22
Vis beregning av grad av utnyttning $\% - BYA = \frac{104,7 \cdot 100\%}{47000} = 0,22\%$				

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense <u>44m</u>	Vegmille <u>200m</u>	Annen bygning <u>24m</u>
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	☐ Ja	Avstand _____ m	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	☐ Ja	Avstand _____ m	☒ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/reitighetshavere			
				Vedlegg nr I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomte har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksvog/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Privat veg	Er veggrett sikret ved (inglyst) erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomte				
	☒ Offentlig vannverk				
	☐ Privat vannverk				
	Annen privat vannforsyning, innlagt vann				
	Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				
	☐ Ja ☐ Nei				
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomte				
	☐ Offentlig avløpsanlegg				
	☒ Privat avløpsanlegg				
	Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei				
	Foreligger utslippsstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei				
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				
	☐ Ja ☐ Nei				
Overvann	Tåkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng				

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjønpart av nabovarsel	C	-	☐
Situasjonsplan	D	<u>Tegn - 01.</u>	☐
Fasadetegninger og kart	E	<u>Tegn. - 03.</u>	☐
Andre vedlegg	J	<u>Tegn. - 02.</u>	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (hvis gitt)	Mobiltelefon	F.v. organisasjon:
<u>Sivene E. Bolstad</u>	<u>761 38128</u>		
Adresse	Postnr.	Poststed	
<u>Mekland</u>	<u>8475</u>	<u>Stråvassjøen</u>	
E-postadresse	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
Dato	Gjentas med blokkbokstaver		
<u>21.05.06.</u>	<u>S. Bolstad</u>		

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
			36	
Sum				

Boligspesifikasjon							Tilhørende adresse						Tilhørende eiendom			
Inngangsnummer	Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall		Adressenavn	Adresse-navnkode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Under-nummer	Gnr.	Bnr.	Festn.	Snr.	
					Bad	WC										
								69	15							

Statens kartverk 2003

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Bø kommune

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Fester.	Saksj.nr.
69	15		
Adresse Møkland			
Postnr. 8475		Poststed Straumsjøen	
Eier/forer Sverre E. Bolstad m.f.			

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg

☐ Anlegg

☐ Endring av fasade

☐ Riving

☐ Skilt

☐ Eiendomsdeling eller bortfeste

☐ Innhegning mot veg

☐ Bruksendring

☐ Dispensasjoner

Annet

- beskriv

☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81

☒ Mindre byggearbeid

☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Oppføring av et tilbygg m. altan,
Samlet bebyggt areal: 50,0 m².

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B		☐
Situasjonsplan	D	tegn. 01,	☐
Fasadetegninger og snitt	E	tegn. 03,	☐
Andre vedlegg	J	tegn. 02.	☐

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

| Ansvarlig sakers postadresse

Eventuelle marknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☒ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

| Kommunens adresse

Eventuelle møtesnader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Straume, 8475 Straumsjøen

Underskrift

Sted

| Dato

| Underskrift (tiltaksleder eller ansvarlig søker)

Møkland

21.05.06

S. Bolstad

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested				Adresse			
Gnr. 69	Bnr. 15	Festant	Seksjonant	Mekland, 8475 Straumsjøen			
Nabo-/gjenboereieendom				Nabo-/gjenboereieendoms eiers/festers navn			
Gnr. 69	Bnr. 7	Festant	Seksjonant	Eiers/festers navn Johan Bolstad v/ Holgeir Bolstad			
Adresse Mekland				Adresse Mekland			
Postnr. 8475 Poststed Straumsjøen				Postnr. 8475 Poststed Straumsjøen			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klippes på kvittering RR 0320 1882 0 NO			
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket			

Nabo-/gjenboereieendom				Nabo-/gjenboereieendoms eiers/festers navn			
Gnr. 69	Bnr. 4	Festant	Seksjonant	Eiers/festers navn Frank Amundsen			
Adresse Mekland				Adresse Mekland			
Postnr. 8475 Poststed Straumsjøen				Postnr. 8475 Poststed Straumsjøen			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klippes på kvittering RR 0320 1884 1 NO			
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket			

Nabo-/gjenboereieendom				Nabo-/gjenboereieendoms eiers/festers navn			
Gnr. 70	Bnr. 11	Festant	Seksjonant	Eiers/festers navn Lars Peder Eide			
Adresse krakberget				Adresse Middalsen 7,			
Postnr. 8475 Poststed Straumsjøen				Postnr. 1166 Poststed Oslo.			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klippes på kvittering RR 0320 1885 3 NO			
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket			

Nabo-/gjenboereieendom				Nabo-/gjenboereieendoms eiers/festers navn			
Gnr. 69	Bnr. 2	Festant	Seksjonant	Eiers/festers navn Elsa Ingebrigtsen			
Adresse Mekland				Adresse c/o Roy Ingebrigtsen, b. 286			
Postnr. 8475 Poststed Straumsjøen				Postnr. 8401 Poststed Sortland			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klippes på kvittering RR 0320 1885 5 NO			
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket			

Nabo-/gjenboereieendom				Nabo-/gjenboereieendoms eiers/festers navn			
Gnr.	Bnr.	Festant	Seksjonant	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.				Postnr.			
Poststed				Poststed			
Poststedets reg.nr.				Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klippes på kvittering			
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressator.

Samlet antall sendinger: 4

Sign.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1867 - BØ
Gårdsnummer: 69
Bruksnummer: 15

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.10.2025 kl. 10:42

Produsert av: Cecilie Holt

Attestert av: Bø kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BOLSTAD
Etableringsdato: 17.08.1933
Skyld: 0,04
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 69 / 15	40 163,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050482	HANSEN MARCUS		ALVILDES VEI 15 8450 STOKMARKNES	1 / 2
Hjemmelshaver		290186	LARSEN KARI HOSETH		ALVILDES VEI 15 8450 STOKMARKNES	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		050482	HANSEN MARCUS		ALVILDES VEI 15 8450 STOKMARKNES	
Eier registrert hos Skatteetaten		290186	LARSEN KARI HOSETH		ALVILDES VEI 15 8450 STOKMARKNES	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7627804	486980		40 163,2 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	23.08.1971				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1867 - 69/15	0	
		Mottaker	1867 - 69/28	0	
Skylddeling	17.08.1933				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1867 - 69/7	0	
		Mottaker	1867 - 69/15	0	
Skylddeling	17.08.1933				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1867 - 69/2	0	
		Mottaker	1867 - 69/15	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.12.2016				anderand 13.03.2017
Annen forretningstype	ESA 16/1118	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1867 - 69/4	0	
		Berørt	1867 - 69/7	0	
		Berørt	1867 - 69/15	0	
		Berørt	1867 - 69/17	0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	
Vegadresse	Jennskarveien	67031	17		Grunnkrets	0303 Kråkberget
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	8 EIDET
			7627854	486998	Kirkesokn:	10080503 Bø og Malnes
					Postnr.område:	8475 STRAUMSJØEN
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	190 039 862	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	70	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7627813 Øst: 487001	Bruksareal totalt:	70	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	70	70	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	69/15

Bygningsnr: 190 039 870
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7627853 Øst: 486994
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Helårsb.benyttas som fritidsb.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 40 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 150 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 150 vannverk
Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Privat kloakk
Bruttoareal annet: Har heis: Nei
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	12	0	12	0	0	0
H01	0	138	0	138	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
67031 Jennskarveien 17	H0101	Fritidsbolig	0	0	Kjøkken	0	0	69/15
67031 Jennskarveien 17		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	69/15

Bygningsnr: 190 039 870
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7627857 Øst: 486996
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Helårsb.benyttas som fritidsb.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 40 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 36 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 36 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse: 19.06.2006
Igangsettingstillatelse: 20.06.2006
Tatt i bruk: 01.01.2007
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

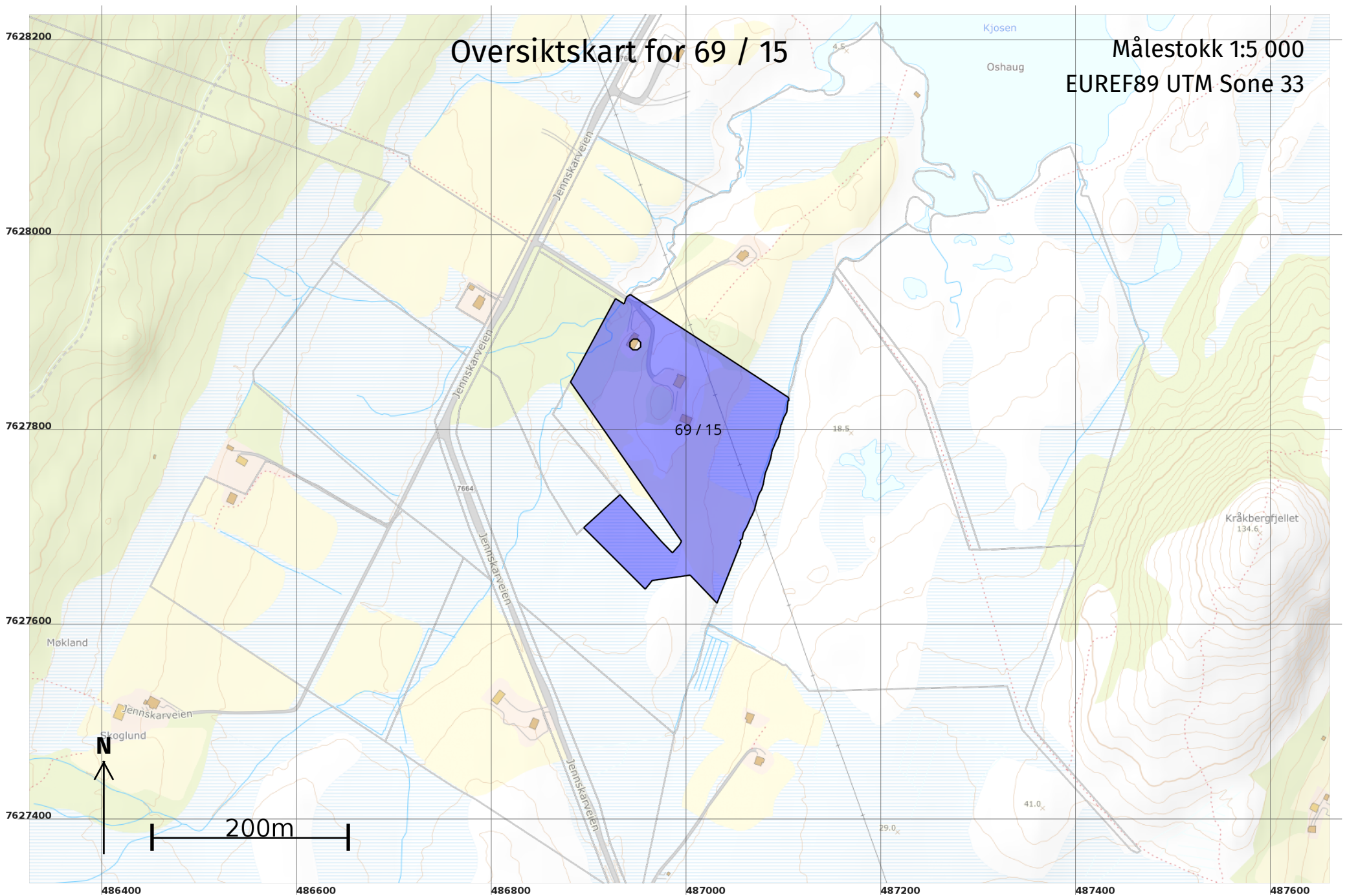
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	36	0	36	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
67031 Jennskarveien 17		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	69/15

Kontaktpersoner

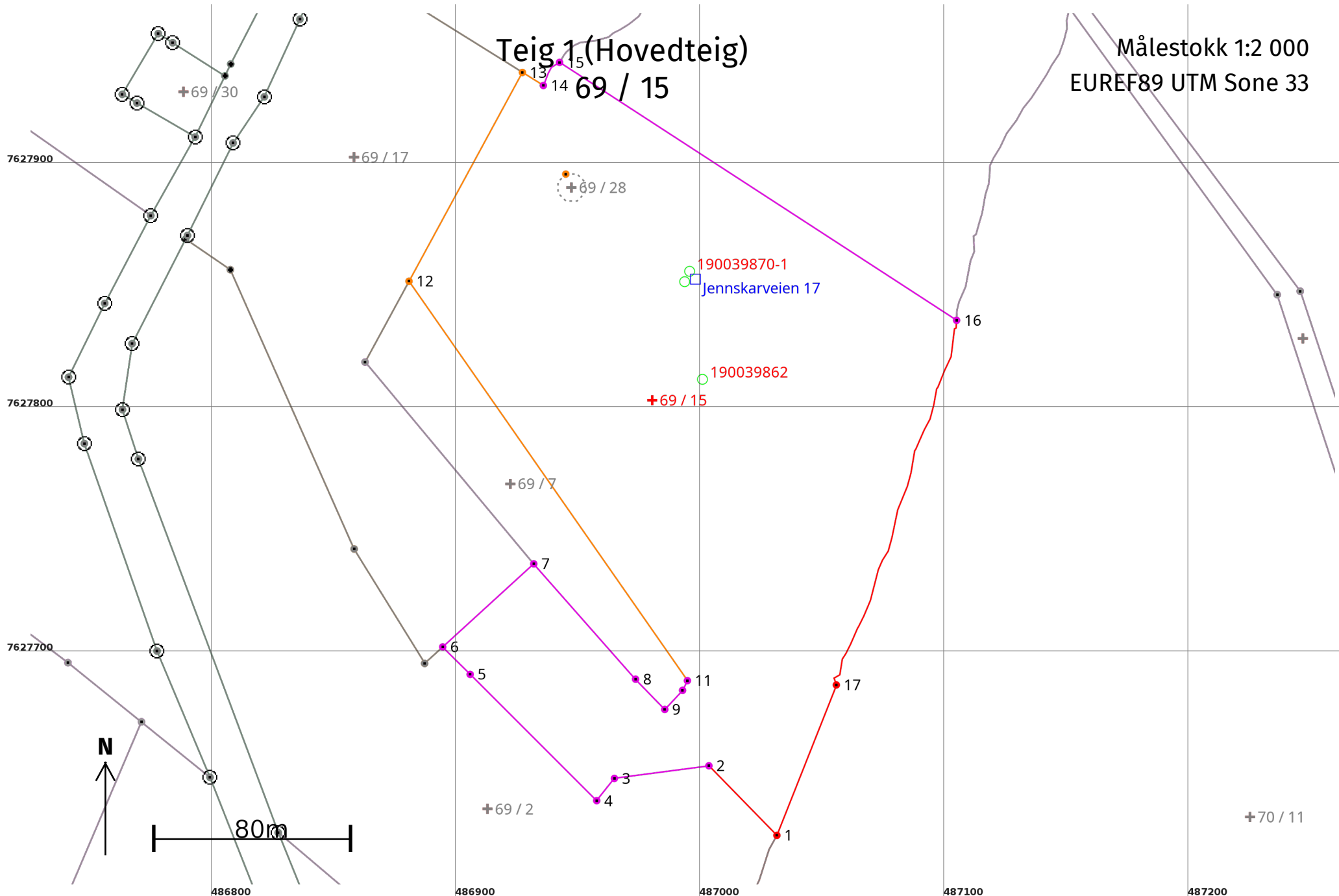
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver				



Teig 1 (Hovedteig)

69 / 15

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 40 163,2

Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7627804

Øst: 486980

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7627626,40	487031,42		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			39,81				
2	7627654,87	487003,59		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			39,01				
3	7627649,71	486964,92		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			11,64				
4	7627640,59	486957,69		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			73,16				
5	7627692,27	486905,90		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			15,89				
6	7627703,50	486894,66		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			50,44				
7	7627737,51	486931,91		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			62,98				
8	7627690,30	486973,59		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			17,21				
9	7627677,91	486985,54		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			10,68				
10	7627685,73	486992,82		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			4,44				
11	7627689,70	486994,81		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			199,24				
12	7627853,14	486880,87		Ukjent	35 Scannet fra kart: Papirkopi	10000	
			97,23				
13	7627938,58	486927,28		Ukjent	35 Scannet fra kart: Papirkopi	10000	
			10,11				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7627933,23	486935,85	12,08	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av elv eller bekk	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	7627942,70	486942,48	193,76	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	7627837,14	487104,96	159,97	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av elv eller bekk	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	7627687,94	487055,75	66,17	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	

Representasjonspunkt

Indre avgrensing 1

Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
18	7627891	486947	Fiktiv grense		

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 500 cm
-  Grense >= 500 cm
-  Grensepkt <= 30 cm
-  Grensepkt < 500 cm
-  Grensepkt >= 500 cm
-  Grensepkt skissekvalitet (metode 80 / 81 / 82)
-  Offentlig godkjent
-  Geometrisk hjelpepepkt
-  Annet grensemerke

Matrikkel Adresse

-  Tekst for Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikkel Bygning

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



BØ KOMMUNE

Det gode liv i Bø

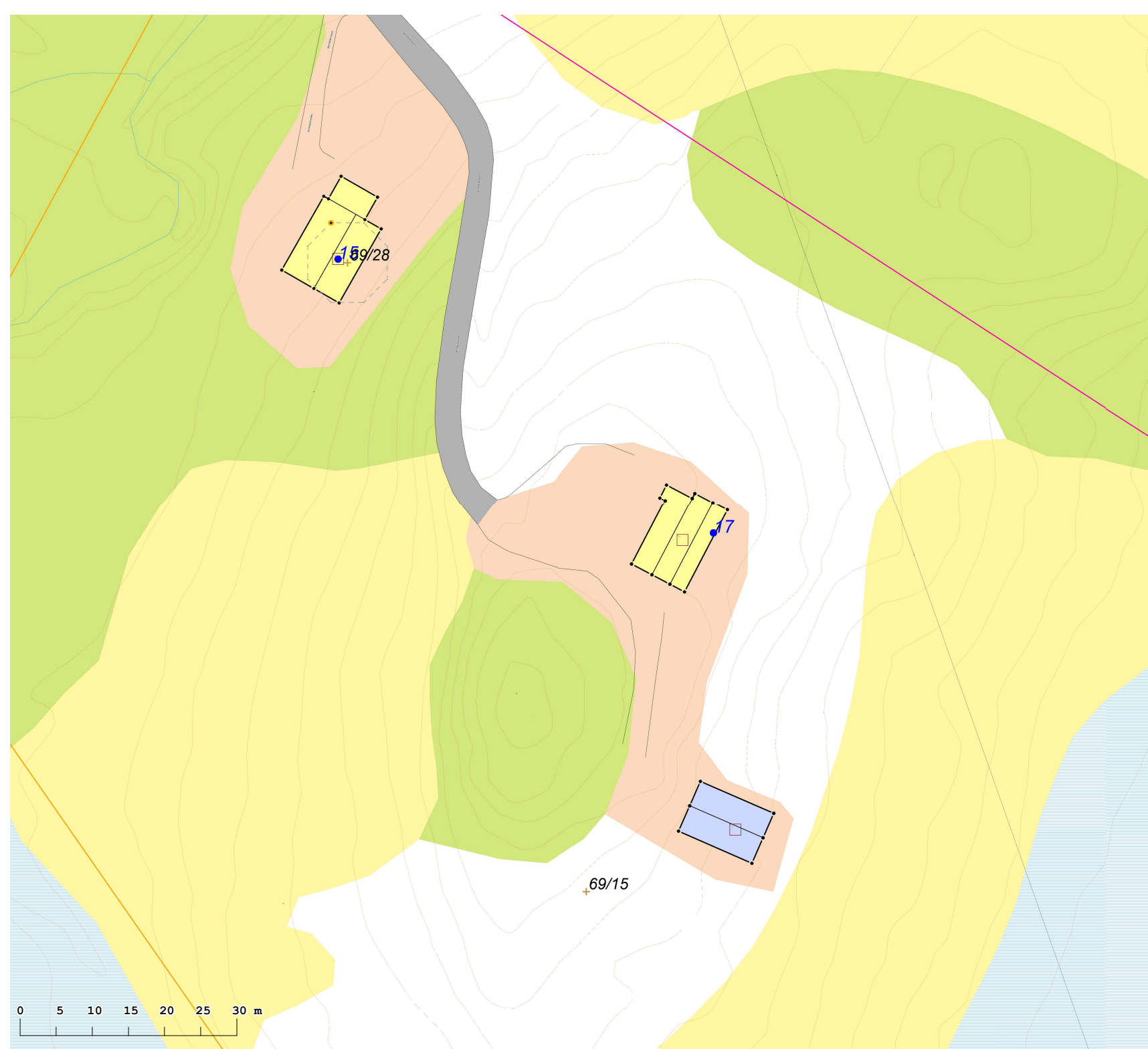
Rådhuset, Veaveien 50, 8470 Straumsjøen

Situasjonskart

69/15

Kartmålestokk 1:700

24.10.2025



- Faresone grense
 - Faresone - Ras- og skredfare
 - LNFR-areal - nåværende
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
 - Adkomstveg - nåværende



BØ KOMMUNE

Det gode liv i Bø

Rådhuset, Veaveien 50, 8470 Straumsjøen

Plankart

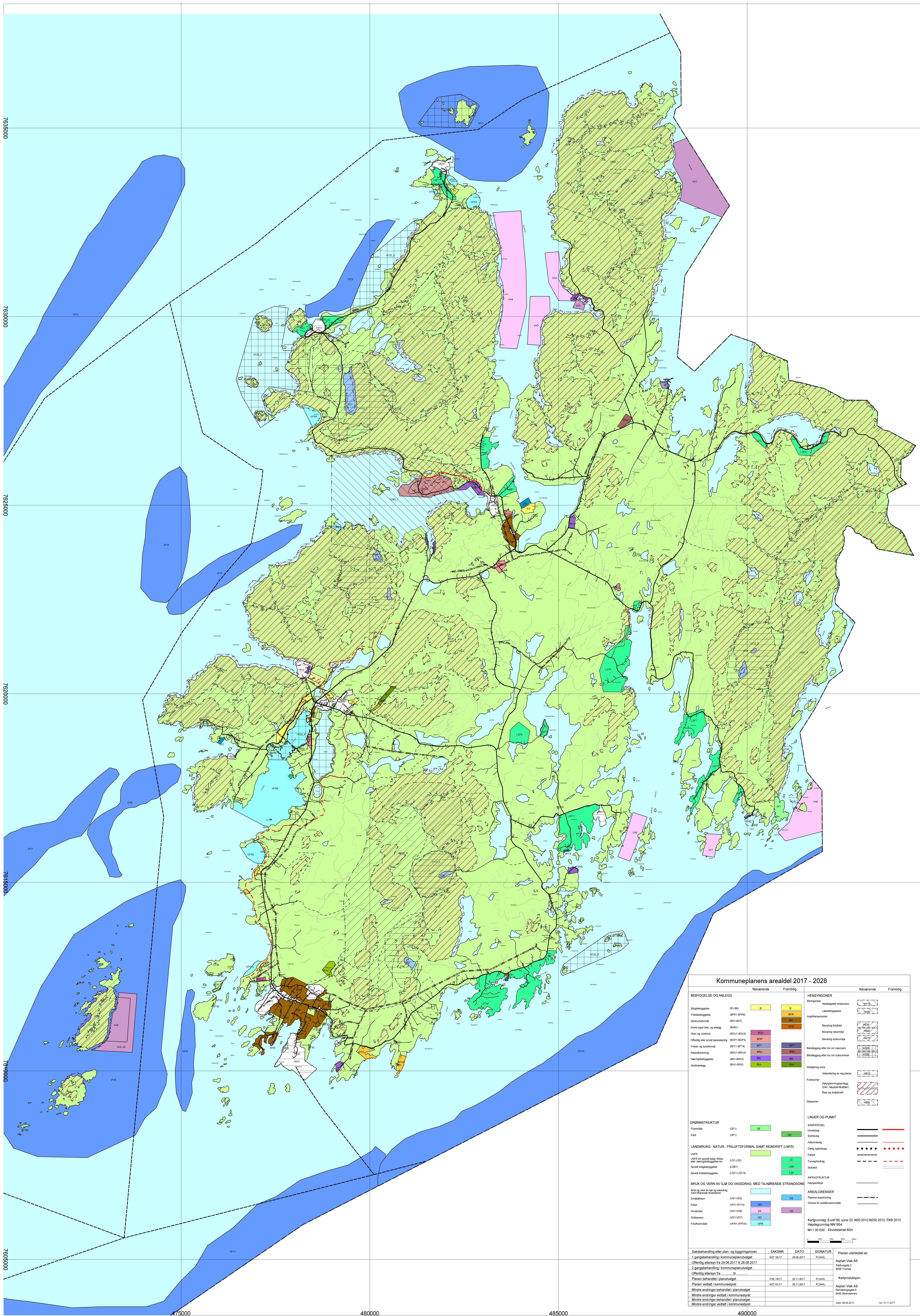
69/15

Kartmålestokk 1:700

24.10.2025



0 5 10 15 20 25 30 m



Kommunalteknikk

Vannforsyning:

☒ Kommunalt ☐ Privat ☐ Ingen/Ikke relevant

Avløp/kloakk:

☐ Kommunalt ☒ Privat ☐ Ingen/Ikke relevant

Slamtømming utføres og faktureres av Reno-Vest IKS.

Veg/Avkjørsel fra:

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

Straumsgjøen 29. mai 1997

OMREGULERING- REGULERINGSPLAN FOR STRAUME- STADFESTING AV
REGULERINGSPLAN MED MERKNADSBEHANDLING

Journalnr.	Avd/Sek/Sbh	Arkivkode
96/00137	TEK/TEK/EB	L12

M E L D I N G O M V E D T A K

Fra møtet i Kommunestyret den 26.05.97.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Sak 97/0039 OMREGULERING- REGULERINGSPLAN FOR STRAUME-
STADFESTING AV REGULERINGSPLAN MED MERKNADSBEHANDLING

Ref. innstilling

Votering

Innstillingen enstemmig vedtatt

VEDTAK

I medhold av Plan- og bygningsloven § 27-2 stadfestes reguleringsplan for Straume med tilhørende reguleringsbestemmelser. Endringer som følge av merknadsbehandling er innarbeidet.

I paragraf 3 pkt. 6.1, 6.2 og 7.1 samt paragraf 5 pkt. 3 endres ordlyden til:

- § 3 pkt. 6.1 Innenfor tomtene skal den ubebygde delen gies en tiltalende utforming og beplanting.
- pkt. 6.2 Utenfor tomtene skal den ubebygde delen bevares i størst mulig utstrekning.
- pkt. 7.1 Bygningens fasader skal vedlikeholdes.

§ 5 pkt. 3 Mot sørsiden i F3 tillates innredet underetasje.

Rett utskrift

Ingrid Rabben Pedersen
Ingrid Rabben Pedersen
kontorfullmektig

REGULERINGSPLAN FOR STRAUME

Tilhørende reguleringsbestemmelser

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av området.
2. Å bedre trafikkforholdene og sikre fotgjengere og syklister.
3. Å legge forholdene til rette for at næringslivet og deres arbeidsplasser i området kan opprettholdes og videreutvikles.
4. Å sikre en bedre utnyttelse av arealene i området gjennom en kontrollert fortetting.

§ 2 GENERELT

Det regulerte området er vist på planen og er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:

Boliger (B1 - B16)
Forretning, kontor m.v. (F1 - F3)
Offentlig bebyggelse (O1 - O3)
Allmennyttig formål (A1 - A2)

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveger, -gater
Gang- og sykkelveger
Rasteplass (T1)

Friområder:

Parker, turveg (FR1 - FR2)
Idrettsanlegg (FR3)

Fellesområder:

Felles avkjørsler
Felles lekearealer (LEK1 - LEK4)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav

- 1.1. I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være inntegnet plassering av garasje og boder selv om disse skal oppføres på et senere tidspunkt.

2. Byggegrenser

2.1. Reguleringsområdenes byggegrenser er vist på planen.

3. Etasjetall/byggehøyde

3.1. Eksisterende bebyggelse kan tilbygges/ombygges opp til den byggehøyde som bygningen hadde før byggearbeidene.

3.2. Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer + loft

4. Atkomst

4.1. Nye atkomster skal plasseres der de er vist på plan.

5. Eksteriørmessig utforming

5.1. Tilbygging/ombygging av eksisterende bygninger skal gjennomføres i tråd med bygningens opprinnelige eksteriørmessige utforming.

5.2. Ny bebyggelse skal gis en eksteriørmessig utforming som harmonerer med den omgivende bebyggelse.

5.3. All bebyggelse skal fortrinnsvis oppføres med saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

5.4. Sammenbygging av tak med forskjellig møneretning tillates. Likeledes tillates mindre oppbygg i takflaten.

6. Ubebygd areal

6.1. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

6.2. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

7. Overflater

7.1. Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.

7.2. Synlige materialer skal harmonere med den omgivende bebyggelse og strøkets karakter.

8. Rekkefølge

8.1. Felles lekearealer skal anlegges og ferdigstilles samtidig med oppføring av omkringliggende bebyggelse.

8.2. Utbyggingen av boligområdene skal fortrinnsvis følge økende boligområdenr. (B1, B2, B3 osv.).

9. Andre bestemmelser

- 9.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.2. Privatrettslige avtaler som strider mot denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er forbudt.

§ 4

OMRÅDER FOR BOLIGER, B1 - B16

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål samt tilhørende garasje og boder/uthus.
2. Utnyttingsgraden for boligareal skal ikke overstige 30 % av netto tomt, og brutto grunnflate skal ikke overstige 20 % av netto tomt. Dette gjelder både ny og tilbygd bebyggelse.
3. Garasje og boder/uthus skal ikke ha grunnflate over 50 m², og skal være tilpasset boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.
4. Garasje og boder/uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

§ 5

OMRÅDER FOR FORRETNING, KONTORER M.V, F1 -F3

1. Alle områder er delvis bebyggt. De kan utbygges inntil 40 % av netto tomteareal med ny eller tilbygd bebyggelse.
2. 2. etasje og loft tillates innredet til boligformål.
3. Mot sjøsiden i F3 tillates innredet underetasje dersom terrenget tillater det.
4. I områdene skal det på egen grunn eller i fellesanlegg for flere eiendommer avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing og parkering. Det skal avsettes 1 bilplass pr. 50 m².
5. Bygninger kan plasseres i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.
6. Bygningsrådet kan innenfor området tillate etablering av håndverk og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet. *allm. nyttig formål*

§ 6

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, O1 - O3

1. Dette er områder som er bebyggt slik:
 - O1: bygninger for kommuneadministrasjonen
 - O2: Straume skole m/ skolefritidsordning
 - O3: Straume barnehage
2. Områdene kan utbygges inntil 30 % av netto tomteareal med ny eller tilbygd bebyggelse.

3. I områdene skal det avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing og parkering.

§ 7

OMRÅDER FOR ALLMENNUTTIGE FORMÅL, A1 - A2 ...

1. Dette er områder som er bebygd slik:
A1: Bedehus, «Betel»
A2: Straume Samfunnshus
2. Områdene kan utbygges inntil 30 % av netto tomteareal med ny eller tilbygd bebyggelse.
3. I områdene skal det avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing og parkering.

§ 8

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Områdene nyttes til kjøreveger og -gater samt gang- og sykkelveger med den inndeling som er vist på planen.
2. T1 nyttes til rasteplass med tilhørende anlegg.

§ 9

FRIOMRÅDER, FR1 - FR3

1. FR1 og FR2 nyttes til rekreasjonsområde/park.
I FR1, som mot sør har grense mot naturreservat, er det anlagt turveg.
2. I FR1 og FR2 tillates ikke oppført bygninger. Unntak kan likevel gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruken av friområdene.
2. FR3 er bebygd med kunstgress fotballbane og tilhørende klubbhus med tribune.
3. FR3 kan utbygges inntil 10 % av netto tomteareal med ny eller tilbygd bebyggelse for idrettsformål.
3. I FR3 skal det avsettes tilstrekkelig plass for parkering.

§ 10

FELLESOMRÅDER

1. Områdene skal nyttes til felles avkjørsler og felles lekearealer (LEK1 - LEK4).

AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR BØ 2017-2028

Dato: 20.06.2017, revidert 17.11.2017

Utfyllende planbestemmelser og retningslinjer

Tekst i ramme er juridisk bindende bestemmelser etter §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven. Alle lovhenvvisninger i bestemmelsene er til plan- og bygningsloven dersom annet ikke er særskilt nevnt.

Tekst i kursiv er retningslinjer. Disse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

Planområdet

Planområdet omfatter hele Bø kommune.

Plankartet

Plankartet er i målestokk 1:30.000 (A0).

1. GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr. 1 kan tiltak etter § 20-1 a), b), d), e), g), k), l) og m) ikke settes i verk før området inngår i en godkjent reguleringsplan.

1.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2.

Oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (PBL. § 20-3), samt utvidelse av eksisterende bebyggelse i områder for fritidsbebyggelse tillates uten reguleringsplan, forutsatt at det skjer i samsvar med bestemmelsene i arealplanen.

I LNFR-områder for spredt bebyggelse kan det tillates oppføring inntil det antall bygg som er angitt i bestemmelsene uten krav om regulering, så lenge bestemmelsene i arealplanen blir fulgt.

1.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner § 11-6.

Følgende vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner jf. planoversikt fra Bø kommune, skal fortsatt gjelde:

Planident	Plannavn	Ikrafttreden
197601	Skagen	03.12.1976
197901	Eidetsjøen byggefelt	05.04.1979
198501	Nilsåsen	30.09.1985
199101	G/S-veg langs RV 820 Steine	25.11.1991
199601	Vinjesjøen	29.01.1996
199602	Straumesjøen	25.03.1996
199701	Straume	26.05.1997
200001	Nykvåg	19.07.2000
200701	Eidet	25.07.2007
200702	Vikervågen	25.06.2007
200801	Steinvik	31.01.2008
201001	Steinsjøen havn	27.05.2010
201301	Hamn, Skårvågan	21.03.2013
201401	Hovden havn	27.11.2014
201402	Kobbvågen steinbrudd	

1.4 Kyststi/turveg Vinje- Eidet

Kyststi/ turveg mellom Vinje og Eidet skal inngå i reguleringsplan før den kan opparbeides. Tiltaket skal vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger.

Der det er mulig skal det i reguleringsplanen avsettes en buffer mellom turveg og etablert/framtidig bebyggelse.

1.5 Gang-/sykkelveg Steine- Straume- Eidet

Gang-/sykkelveg mellom Vinje og Eidet skal inngå i reguleringsplan før den kan opparbeides. Tiltaket skal vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger.

1.6 Samferdselsanlegg

Det skal utarbeides reguleringsplan for nye samferdselsanlegg. Samferdselstiltak skal vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger.

1.7 Utbyggingsavtaler §§ 11-9 nr. 2 og 17-2.

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal arealplan i hele kommunen. Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

1.8 Utbyggingsrekkefølge etter § 11-9 nr. 4

Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før det er etablert eller sikret godkjente tekniske anlegg for vannforsyning og avløp, adkomst og parkering, energi, renovasjon og turveier.

1.9 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet etter § 11-9 nr. 6

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

1.10 Kulturminner § 11-9 nr. 7 og 8

Ved tiltak som ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune og Sametinget) før tiltaket kan settes i verk jf. Kulturminnelovens § 3 og § 8. Områder som reguleres skal oppfylle undersøkelsesplikten i Kulturminnelovens § 9. Område som reguleres skal være vurdert/registrert før reguleringsplan kan vedtas i kommunestyret.

Bevaring av kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap skal vurderes i kommunedelplaner, reguleringsplaner og byggesaker.

1.11 Samiske interesser § 11-9 nr. 7 og 8

Hensynet til samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres ved planlegging av nye utbyggingstiltak.

1.12 Skred § 11-9 nr. 8/ § 4-3

I tilknytning til reguleringsplaner eller søknad om byggetiltak i områder registrert som potensiell faresone for skred jfr. temakart og nettsiden skrednett.no må det utarbeides detaljerte faresonekart for å avklare farenivået opp imot reglene i TEK-10. Under marin grense skal fare for kvikkleire vurderes.

1.13 Flomfare langs vassdrag § 11-9 nr. 8/ § 4-3

Flomfaren skal vurderes ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Dersom det er grunn til å tro at området er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang, skal kommunen påse at det innhentes tilstrekkelige uttalelser før planforslaget sendes til offentlig ettersyn.

For byggesaker som ligger inntil 25 m fra vassdrag (jf. punkt 1.14), hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.

1.14 Havnivåstigning og stormflo § 11-9 nr. 8/ § 4-3

Bygg og anlegg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo.

Bygninger tillates ikke på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.

Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur vil være sårbare med hensyn til dette.

1.15 Vindforhold § 11-9 nr. 8/ § 4-3

Det må ved utbygging tas hensyn til de lokale vindforholdene i området.

1.16 Byggegrenser langs sjø §§ 1-8 og 11-9

Byggetiltak bortsett fra fasadeendringer kan, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan, ikke settes i verk nærmere sjøen enn følgende avstander fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann:

- Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder: angitt særskilt for hvert område
- Naust kan oppføres i flomålet

1.17 Byggetiltak i sjønære områder § 11-9 nr. 5

- a) Det tillates ikke satt opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.
- b) Utforming av naust:
 - Takvinkel skal være mellom 30-35 grader
 - Maksimum tillatt mønehøyde er 5,0 meter ved sjø og 3,5 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
 - Maks tillatt utnyttelse er BRA = 40 m²
 - Naust tillates ikke innredet til overnatting.

1.18 Byggetiltak langs vassdrag § 11-9 nr. 5

Ved gjennomføring av byggetiltak i nærheten av alle mindre bekker skal avstanden være minimum 10 m. Langs følgende vassdrag skal byggegrensen være minimum 25 m:

- Gaukluelva
- Svehaugelva
- Seveleitelva
- AuselvaSkjellelva
- Kjerringstrandelva
- Grubbelva
- Hundsdalselva
- Veaelva
- Storelva
- Holelva
- Søråselva
- Heggedalselva
- Soppaelva
- KleppelvaSteinsvikelva
- Bøelva

1.19 Byggegrenser langs veg

For avstand til veg gjelder veglovens bestemmelser: minimum 50 meter langs fylkesveg og minimum 15 meter langs kommunal veg.

RETNINGSLINJER

1.20 Plassering av ny bebyggelse

Ved etablering av ny tomt skal denne søkes plassert slik at den gir minst mulig tap av friluftsansen, landbruksområder og naturområder.

Lokalisering skal være slik at en så vidt mulig kan benytte eksisterende avkjørsel og vei, samt samme resipient som etablert bebyggelse.

For øvrig bør følgende forhold vektlegges ved plassering av ny bebyggelse: kulturminner, allmenn tilgjengelighet, markerte landskapsformer, eksisterende vegetasjon og eksisterende bebyggelse.

1.21 Teknisk infrastruktur

For utbygging innenfor tettstedene Straume, Steine og Eidet der VA ikke er etablert, vil kommunen legge til rette for tilkobling til offentlig nett.

Ved utbygging utenfor etablerte tettsteder uten kommunalt nett forutsettes at privat anlegg etableres.

1.24 Handel

Bestemmelse 7.1. - Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter jf. pbl § 8-5 i Fylkesplan for Nordland 2013-2025 skal legges til grunn ved vurdering av nye næringsetableringer.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 nr.1)

2.1 Boligbebyggelse

- a) Områdene er avsatt til boligbebyggelse.
- b) Uten regulering tillates foretting av eksisterende boligområder inntil totalt 3 boenheter per tomt og maks utnyttelse per tomt på BYA=35%.
- c) Med mindre annet er bestemt i gjeldende eller ny reguleringsplan tillates maksimum gesimshøyde på 7,5 meter og maksimum mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.2 Fritidsbebyggelse

- a) Det er krav om reguleringsplan for alle områder avsatt til fritidsbebyggelse.
- b) På hver tomt tillates det oppført en fritidsbolig på maksimalt 100 m² BRA. I tillegg kommer uthus og/eller naust på maksimalt 30 m² BRA til sammen.
- d) Det er krav om 2 biloppstillingsplasser a 18 m² pr. fritidsbolig. Disse kommer i tillegg til utnyttelsesgraden til bygningsmassen i punkt b). Frittstående garasjer eller garasje sammen med uthus/anneks tillates ikke. Adkomst og parkeringsløsning dokumenteres sammen med byggesøknaden.
- e) Gesimshøyde for fritidsbolig skal maksimalt være 3,3 m og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. Møne høyde for uthus/naust kan maksimalt være 4 m.

- f) Bygninger skal legges med balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
- g) Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med områdets beliggenhet og eksisterende utbyggingssituasjon.

2.3 Sentrumsformål

- a) Uten regulering tillates fortetting av eksisterende boligområder innenfor sentrumsformålet inntil totalt 6 boenheter per tomt og maks utnyttelse per tomt på BYA=35%.
- b) Med mindre annet er bestemt i gjeldende eller ny reguleringsplan tillates maksimum gesimshøyde på 7,5 meter og maksimum mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.4 Offentlig og privat tjenesteyting

- a) Områdene er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

2.5 Fritids- og turistformål

- a) Innen området avsatt til kombinert formål fritid- og næringsformål kan det etableres fritids- og næringsformål tilknyttet turisme.

2.6 Råstoffutvinning

- a) Det skal kreves reguleringsplan for etablering av masseuttak/ råstoffutvinning.
- b) Det tillates ikke utvidelse eller andre søknadspliktige tiltak i etablerte anlegg uten regulering.

2.7 Næringsbebyggelse

- a) Innenfor områdene BN 1-10 tillates næringsvirksomhet.
- b) Nye områder tillates ikke utbygget før de inngår i reguleringsplan.
- c) Det tillates fortetting av eksisterende næringsområder uten ytterligere plan dersom hensynet til avskjerming, støy og andre konsekvenser av tiltaket mot nærliggende bebyggelse er vurdert og tatt hensyn til.
- d) Før utbygging skal brannfare og eventuelt andre fare- og beredskapsmessige forhold være vurdert og tatt hensyn til.

2.8 Idrettsanlegg

- a) Området BIA1 (Straume) er avsatt til skianlegg med tilhørende bygninger.
- b) Område BIA2 (Vinje) er avsatt til skytebane med tilhørende anlegg.

3. GRØNTSTRUKTUR (§ 11-7, nr. 3)

3.1 Friområde

- a) Området GF (Straume) er avsatt til friområde.

3.2 Park

- a) Området GP (Straume) er avsatt til park.

4. LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT – LNFR (§ 11-7, nr. 5)

4.1 LNFR-områder (§§ 1-8, 11-9 nr. 5a og 11-11 nr. 4)

- a) Det tillates å føre opp nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til næringsmessig reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs innenfor 100-metersbeltet så lenge det ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for biologisk mangfold, landskap, natur, miljø og friluftsliv.
- b) På eksisterende byggverk kan det tillates hovedombygging, tilbygging, påbygging og underbygging.
- c) Det kan tillates mellomagring av masser og utstyr for en tidsbegrenset periode, dersom dette ikke er i strid med annet innenfor formålet.
- d) Det er ikke tillatt å gjerde inn eiendommer, bygninger eller virksomhet med mindre det inngår som en nødvendig del av landbruksdrift. Ved inngjerding skal allmenn ferdsel og tilgjengelighet for friluftslivet ivaretas gjennom porter eller lignende.

4.2 Spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (§§ 11-7, nr. 5b og 11-11 nr. 2)

- a) I områder for spredt fritidsbebyggelse kan det bygges maksimalt det antall enheter i hvert område som kommuneplanen viser jfr. nedenstående tabell for område LS1-2.
- b) Bygging av disse enhetene kan foregå gjennom behandling av enkeltvis søknader og sakene skal sendes på høring hos berørte grunneiere.
- c) Totalt dyrkbart landbruksareal i disse områdene tillates ikke redusert. Dersom utbygging går utover dyrkbar mark skal det etableres tilsvarende erstatningsareal til gagn for det dyrkingsformål som går tapt, annet sted i kommunen.
- d) Kriteriene for utforming og plassering i pkt. 2.1 og 2.2 gjelder tilsvarende for disse områder. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for plassering av bebyggelse:
 - Bebyggelsen skal minimum ha en avstand til dyrka mark på 15 meter.
 - Adkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka mark
 - Bebyggelse skal ikke etableres på skogsareal med middels til god skogsbonitet eller i skogplantefelt.
 - Bebyggelse tillates ikke oppført i viktige friluftsområder jf. temakart
 - Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere viktig friluftsområde, gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter.
 - Utbygging skal ikke skje på bekostning av viktige natur- eller kulturverdier. Dersom det er grunn til å tro at et tiltak kan være i konflikt med verneverdige kultur- eller naturverdier skal saken sendes Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.
 - Byggegrense langs sjø og vassdrag angis særskilt for hvert enkelt område i tabellen under.

Område	Stedsnavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader	Minimum byggegrense langs sjø
--------	-----------	----------------	-----------	-----------	-------------------------------

LS1	Vågen vest	2	Ja	Plankrav gjelder næringsbebyggelse	60 meter
LS2	Vågen øst	2	Ja	Plankrav gjelder næringsbebyggelse	50 meter

4.3 Spredt boligbebyggelse (§§ 11-7, nr. 5b og 11-11 nr. 2)

- I områder for spredt boligbebyggelse kan det bygges maksimalt det antall enheter i hvert område som kommuneplanen viser jfr. nedenstående tabell område LSB1.
- Bygging av disse enhetene kan foregå gjennom behandling av enkeltvis søknader og sakene skal sendes på høring hos berørte grunneiere.
- Totalt dyrkbart landbruksareal i disse områdene tillates ikke redusert. Dersom utbygging går utover dyrkbar mark skal det etableres tilsvarende erstatningsareal til gagn for det dyrkingsformål som går tapt, annet sted i kommunen.
- Kriteriene for utforming og plassering i pkt. 2.1 og 2.2 gjelder tilsvarende for disse områder. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for plassering av bebyggelse:
 - Bebyggelsen skal minimum ha en avstand til dyrka mark på 15 meter.
 - Adkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka mark
 - Bebyggelse skal ikke etableres på skogsareal med middels til god skogsbonitet eller i skogplantefelt.
 - Bebyggelse tillates ikke oppført i viktige friluftsområder jf. temakart
 - Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere viktig friluftsområde gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter.
 - Utbygging skal ikke skje på bekostning av viktige natur- eller kulturverdier. Dersom det er grunn til å tro at et tiltak kan være i konflikt med verneverdige kultur- eller naturverdier skal saken sendes Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.
 - Byggegrense langs sjø og vassdrag angis særskilt for hvert enkelt område i tabellen under.

Område	Stedsnavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader	Minimum byggegrense langs sjø
LSB1	Øraveien, Eidet	2			50 meter

4.4 Spredt fritidsbebyggelse (§§ 11-7, nr. 5b og 11-11 nr. 2)

- I områder for spredt fritidsbebyggelse kan det bygges maksimalt det antall enheter i hvert område som kommuneplanen viser jfr. nedenstående tabell område LSF1-14.
- Bygging av disse enhetene kan foregå gjennom behandling av enkeltvis søknader og sakene skal sendes på høring hos berørte grunneiere.
- Totalt dyrkbart landbruksareal i disse områdene tillates ikke redusert. Dersom utbygging går utover dyrkbar mark skal det etableres tilsvarende erstatningsareal til gagn for det dyrkingsformål som går tapt, annet sted i kommunen.
- Kriteriene for utforming og plassering i pkt. 2.1 og 2.2 gjelder tilsvarende for disse områder. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for plassering av bebyggelse:

- Bebyggelsen skal minimum ha en avstand til dyrka mark på 15 meter.
- Adkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka mark
- Bebyggelse skal ikke etableres på skogsareal med middels til god skogsbonitet eller i skogplantefelt.
- Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere viktig friluftsområde gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter.
- Bebyggelse tillates ikke oppført i viktige friluftsområder jf. temakart
- Utbygging skal ikke skje på bekostning av viktige natur- eller kulturverdier. Dersom det er grunn til å tro at et tiltak kan være i konflikt med verneverdige kultur- eller naturverdier skal saken sendes Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.
- Byggegrense langs sjø og vassdrag angis særskilt for hvert enkelt område i tabellen under.

Område	Stedsnavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader	Minimum byggegrense langs sjø
LSF1	Hovden	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	50 meter
LSF2	Sundstraumen øst	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	50 meter
LSF3	Ryggedalsvatnet	4	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	Byggegrense sammenfaller med formålsgrense
LSF4	Ryggedalsvatnet sør/øst	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	Byggegrense sammenfaller med formålsgrense
LSF5	Verhalsen (6/6)	4	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	Byggegrense sammenfaller med formålsgrense
LSF6	Klaksjorda	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	40 meter
LSF7	Haugsnæs	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	40 meter
LSF8	Storskogåsen	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	Byggegrense sammenfaller med formålsgrense
LSF9	Engeneset	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	Byggegrense sammenfaller med formålsgrense
LSF10	Langneset	1	Nei		Byggegrense sammenfaller med formålsgrense
LSF11	Ringstad	10	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	40 meter

LSF12	Rørnes	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	30 meter
LSF13	Røssnes	3	Nei	-	30 meter
LSF14	Lokkøya-Snarset	10	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.	50 meter

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILSTØTENDE STRANDSONE (§ 11-7, nr. 6)

For disse områder kan det bare gis bestemmelser etter særlov eller gjennom vedtatt reguleringsplan. I denne plan angis derfor bare retningslinjer.

5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 11-11 nr. 3, 6 og 7)

- a) I områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag tillates ikke akvakultur.
- b) Det tillates låssetting av villfisk innenfor områder der dette ikke er i konflikt med farleder eller annet innenfor formålet.

5.2 Småbåthavn

- a) Område VS1-3 er avsatt til småbåthavn i planen.

5.3 Fiske

- a) Område VF1-13 er avsatt til fiskeområder i planen. Innenfor områdene tillates ikke akvakultur.

5.4 Akvakultur

- a) Område VA1-9 er klarert og forbeholdt oppdrett. Andre aktiviteter kan fritt foregå så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet.
- b) Fortøyninger til oppdrettsanlegg skal ligge innenfor de avmerkede områder som er avsatt for akvakultur.
- c) Minimum avstand fra akvakulturanlegget til land inklusiv fortøyning er 50 meter.
- d) Lokalisering akvakulturanlegg skal ta hensyn til
 - a. Kabler i sjø
 - b. Inntegnede ankringsplasser
 - c. Farleder (ev. fortøyning på lavere dyp, for eksempel under 25 meter)

Planen inneholder følgende områder for akvakultur:

Område	Stedsnavn	Merknader
VA1	Stavsundet	Disponeres i dag
VA2	Hysjordneset, Malmnesfjorden	Videreført fra KPA 2006
VA3	Hysjordneset, Malmnesfjorden sør	Disponeres i dag

VA4	<i>Røsshagen, Malmnesfjorden</i>	Videreført fra KPA 2006
VA5	<i>Gjendneset, Malmnesfjorden</i>	Videreført fra KPA 2006
VA6	<i>Finnøya</i>	Videreført fra KPA 2006
VA7	<i>Dragan</i>	Videreført fra KPA 2006
VA8	<i>Storøya</i>	Videreført fra KPA 2006
VA9	<i>Gaukværøya</i>	Deler av området gjelder fortøyning som skal ligge under kote -25 meter.

5.5 Drikkevann

- a) Område VD1-7 er avsatt som drikkevann i planen.

5.6 Friluftsområde

- a) Områdene VFR1-10 er forbeholdt friluftsliv. Innenfor områdene tillates ingen aktiviteter som kan være til hinder for planformålet.

6. HENSYNSSONER (§ 11-8)

6.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevann (§ 11-8 a)

- a) Områdene er avsatt med sikringssone H110 nedslagsfelt for drikkevann rundt drikkevannskildene VD1-7 i planen.
- b) Nedslagsfeltene markert i planen med hensynssone H110 har vern etter Vannressursloven jf. «Drikkevannsforskriften» § 14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.

6.2 Støysoner

- a) Området er avsatt som støysoner. Tiltak innenfor sonen skal vurderes ihht. T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

6.3 Sikringssone låssettingsplasser

- a) Områdene er avsatt som sikringssone H190 for låssettingsplasser for villfisk.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes egnethet til låssetting av villfisk.

6.4 Bevaring friluftsliv (§ 11-8 c)

- a) Områdene er avsatt med hensynssone bevaring friluftsliv H530 i planen.
- b) Innen disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi til friluftsmål. Det er tillatt med etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsmål.

6.5 Bevaring naturmiljø (§ 11-8 c)

- a) Områdene er avsatt med hensynssone bevaring naturmiljø H560 i planen.
- b) Innen disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi som naturmiljø. Det er tillatt med skjøtselstiltak og annet som bidrar til å styrke formålet.

6.6 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 c)

- a) Områdene er avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø H570 i planen.
- b) Innen disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi som kulturmiljø eller forringe eksisterende kulturminner i områdene.

6.7 Båndlegging etter lov om naturvern (§11-8 d)

- a) Områdene er båndlagt etter lov om naturvern