





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Guvågsveien 217, 8475 STRAUMSJØEN  
 BØ kommune  
 # gnr. 2, bnr. 42

## Markedsverdi

**1 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 26.06.2025

Oppdragsnr.: 12981-1242

Referansenummer: UB1901

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig i idylliske omgivelser. Boligen er de senere år pusset opp både inn- og utvendig. Overbygd inngangsparti. Det brukes i rapporten Bolig/Fritidsbolig/hytte om hverandre; den er ifølge Eiendomsverdi registrert som "selveier fritidsbolig". Det er i all hovedsak holdt en "gammel" stil ifm oppussing. I noen tilfeller kan dette gå på bekostning av holdbarhet på konstruksjonene. Hytta ble ifølge hjemmelshaver opprinnelig oppført et annet sted på Langøya. Halve huset (det som nå er stua) ble flyttet og satt på nåværende plassering.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1910

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Tak

A-tak. Hovedtaket har eldre konstruksjon av åser og sperrer. Tilbygget har sannsynligvis W-takstoler i tre. Boligen har taktekke av steinbelagte stålblater (Decra). Taktekket ble besiktiget fra taket. Det er ingen tilkomst til konstruksjonen (unntatt en synlig ås på hovedsoverommet). Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert.

#### Yttervegg

Yttervegger i stua er av laftet tømmer (fra opprinnelig bolig). Resterende er ifølge hjemmelshaver av reisverk i tre. Utvendig kledd med stående bordkledning (2006). Ifølge hjemmelshaver er det i stua isolert innvendig med isopor.

#### Vinduer og dører

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på loft mot nord er "delt" mellom gang og det minste soverommet (vegg går mot midtstolpen i vinduet). I kjeller er det vinduer med enkelt glass. Inngangsdør med buet glassfelt (Diplomat). Dør til overbygd "kjellerstrup" er utvendig panelt, innvendig fylling i tre/finér. Panelt labankdør videre til kjellerrom.

#### Annet utvendig

Veranda/terrasse mot nord. Utført i tre. Konstruksjonen ser ut til å delvis ligge på bakken, delvis på søyler. Terrasse i tre mot sørøst. Terrassen ser ut til å ligge rett på bakken.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater loft

Gulv: Teppe i alle rom.  
Vegger: Malt, eldre panel i 2 rom, tapet i stort soverom.  
Himling: Malt, eldre panel i 2 rom, tynne malte plater i stort soverom.  
Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er utført som trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.

#### Overflater 1.etg

Gulv: Flis i gang og bad/vaskerom, laminat i stue og kjøkken.  
Vegger: Flis på bad/vaskerom, panel i resterende rom.  
Himling: Panel i alle rom. Synlige bjelker gang, stue og kjøkken. Panel mellom bjelker er senket noe (ifølge hjemmelshaver "rettet for spikerslag").  
Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er utført som trebjelkelag etter

byggeårets normale oppbygning. Det er lagt isolasjon, trolig rundt 15 cm.

I kjeller/krypkjeller er det støpt gulv. Yttervegger i betong med sparestein (evt steinmur som er forsterket med betong). Det er lagt asfaltplater i himling. Platene er kun stedvis festet med bord. 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.

#### Pipe og ildsted

Pipe i tegl, trolig fra byggeår. I 1.etg er pipa pusset/struktur malt på 3 sider, kledd inn på en side. På loft er pipa "grovpusset" og malt på 3 sider, kledd inn på en side.  
Eldre vedovn (Jøtul, Kværner Ovnstøperi 175) på kjøkken.  
Metallplate under.  
Sotluke i kjeller.  
Utvendig beslag montert.

#### Innvendige trapper

Smal og relativt bratt trapp fra 1.etg til loft. Det er luke på loftet (for å bremse varmetap fra 1.etg). Trappen er oppført ut fra gjeldene "normer" da boligen var ny, Dette samsvarer dårlig med dagens standard.

#### Annet innvendig

I 1.etg er det fyllingsdører i tre, åpent mellom kjøkken og stue. På loft er det en gammel fyllingsdør i tre og en hjemmelaget labankdør.  
Gulvvarme i gang og bad/vaskerom.  
Vedovn på kjøkkenet. Ifølge hjemmelshaver er dette en eldre, original ovn som er nyrestaurert.  
Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).  
På hovedsoverom er det ca 1,7 m plassbygde skap under skråtak. Videre ca 2,25 m "overskap" over senga.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Rommet er bygd opp etter Teknisk forskrift gjeldende ved arbeidets start. Det er lagt frem kvittering for kjøp av flis og membran som dokumentasjon. Rommet ble ifølge hjemmelshaver pusset opp med egeninnsats. Ut fra manglende dokumentasjon på utførelsen og det som ble observert på befaringen, må det sies at det foreligger en økt risiko for fuktskader. Det er flis på vegger og panel i himling. Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er laget en "terskel" mellom dusjnisen og resten av rommet. Rommet har 2 sluk i plast; en inne i dusjnisen og en "ute i rommet". Ifølge hjemmelshaver er det lagt membran. Innredning med slette hvite fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, innredning under. 2 stk ca 15 cm speilskap, lyslist. Toalett, opplegg for vaskemaskin. Dusjnise med skillevegg av glassbyggerstein. Det er el-vifte (på bryter) på yttervegg. Det ble foretatt hulltaking fra gangen, mot dusjnise. Det ble ikke påvist unormale forhold. Det er imidlertid ikke isolasjon i veggen. Ved stor temperaturforskjell mellom bad/vaskerom og gang, kan dette medføre kondensering i vegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 4,15 m benk (0,4 m av dette "separat" med overflate av flis), inkl ca 75 cm benkebeslag med 2 kummer. Oppvaskmaskin (ca 45 cm) og kjøleskap (ca 54 cm) under benk. Plass for komfyr. Ca 2,8 m overskap, inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenvifte med utkast rett over overskap. Ifølge hjemmelshaver er viften med kullfilter og omluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannledninger i kobber, i hovedsak med plastkappe. Vanninntak og stoppekran i kjeller. Synlige, innvendige avløpsrør er i plast. Med unntak av el-vifte på bad/vaskerom, er det naturlig ventilasjon (i hovedsak vinduer). Ca 190 l VV-bereder montert i kjeller. Greit opplegg mtp på stikk og kurser for en fritidsbolig/hytte. Sikringsskap på loft, automatsikringer. Deler av anlegget (opplegg i "nybygg", inntak og sikringsskap med innmat) er fra 2003. Deler er av eldre årgang, spesielt på loft. Ifølge hjemmelshaver ble dette beholdt av "nostalgiske årsaker". Det er montert røykvarsler i 1.etg og på loft. Slokkeapparat i 1.etg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Alder, type og tilstand på evt drenering er ikke kjent. Nåværende eier har ikke gjort noe i den perioden de har eid boligen. Det er grunnmur i betong med sparestein (evt steinmur som er forsterket i etterkant med betong). Type fundament er ikke kjent. Terrenget heller inn mot boligen fra nordøst. Ut fra det som ble sett på befaringen, er både vann- og avløpsrør i plast. Avløp til septiktank med overløp til grøft. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er septiktank i betong (betongringer), plassert rett vest for boligen. Ifølge hjemmelshaver er det overløp. Tanken ble ikke fysisk kontrollert på befaringen. Alder og tilstand er ikke kjent. Tanken tømmes hvert fjerde år.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

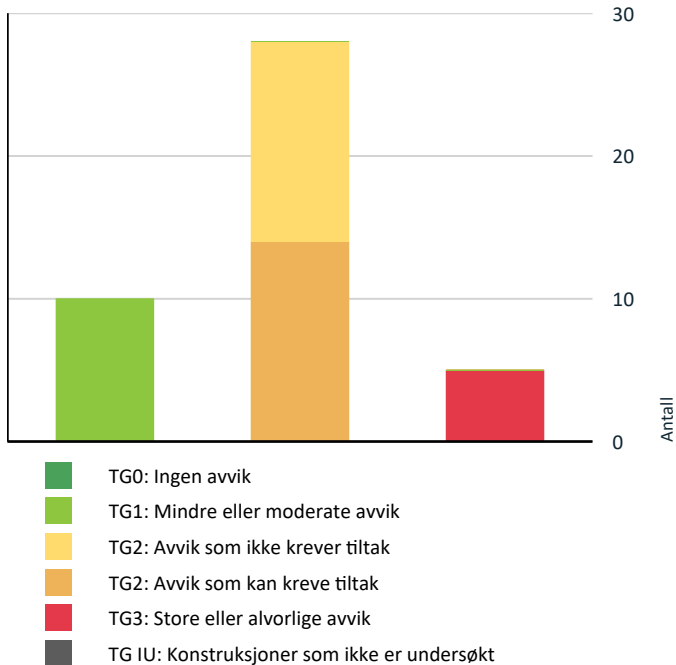
- Det foreligger ikke tegninger

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

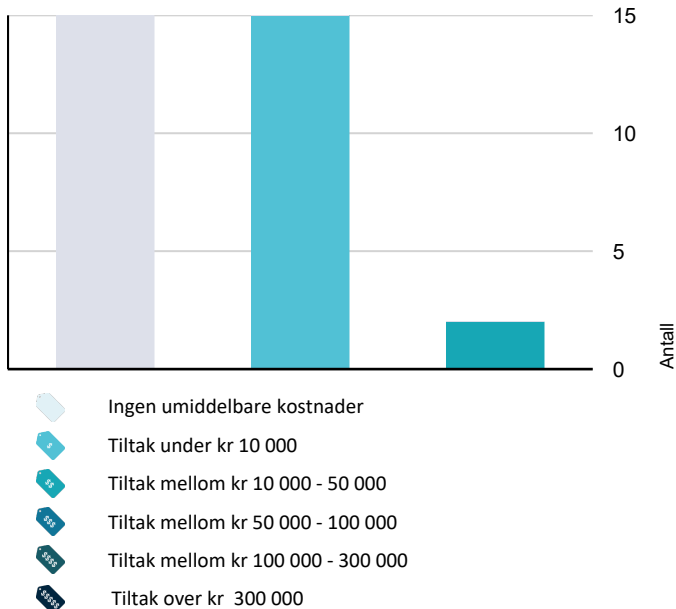
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller loft - 1.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg - kjeller                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Kryp kjeller   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Septiktank  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk                          | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1910

**Kommentar**  
Antatt byggeår, opprinnelig byggeår er ikke kjent

**Anvendelse**  
Boligen brukes deler av året til fritidsbolig

**Standard**  
Normal/nøktern

**Vedlikehold**  
Normalt

Tilbygg / modernisering		
2003	Modernisering	Oppgradering av deler av el-anlegg
2005	Modernisering	Støpt nytt betongdekke i gang
2005	Modernisering	Bad/vaskerom pusset opp
2006	Modernisering	Nytt taktekke
2006	Modernisering	Ny utvendig kledning
2006	Modernisering	Nye vinduer i 1.etg og på loft
2006	Modernisering	Ny inngangsdør
2006	Modernisering	Gang pusset opp

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har taktekke av steinbelagte stålplater (Decra). Taktekket ble besikttet fra taket.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekke er "tråkket ned" stedvis, mest på tilbygg over gang/bad.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket er i hovedsak av estetisk karakter, ingen tiltak anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Nedløp fra hovedtak (til tilbygget) og fra tilbygget ser ut til å være ført til drenering. Resterende nedløp (overbygd inngangsparti og hovedtak mot vest) stopper over bakkenivå.

Noe rust i takrenne ved nedløp. Det er skåret hull i renne og det har medført at lakken rundt har løsnet.

Det er ikke montert snøfanger. Det anbefales å montere snøfanger der takvinkel er 27 grader eller mer med denne type taktekke (Decra oppgi 30 grader). Takvinkel på hoveddelen ser ut til å være 27-28 grader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Montering av snøfanger bør vurderes. Det er ikke tatt med kostnad for dette, siden takvinkelen er akkurat i grenseland.

Rust ved nedløp i takrenne bør behandles.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i stua er av laftet tømmer (fra opprinnelig bolig). Resterende er ifølge hjemmelshaver av reisverk i tre. Utvendig kledd med stående bordkledning (2006).

Ifølge hjemmelshaver er det i stua isolert innvendig med isopor.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er liten/ingen lufting bak kledning. Heller ingen lufting i overgang kledning/vannbrett. Valgt utførelse vil kunne medvirke til forkorting av levetiden for kledningen.

Nederste horisontale lekte er lagt fortløpende. Fukt som eventuelt vil komme inn bak kledningen vil bli stående på denne, uten mulighet til å dreneres vekk.

Deler av kledning (der det er litt vanskelig å komme til) ser ut til å kun ha grunning.

En del slitasje på vannbrett.

Det er uheldig med isolering av isopor.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

# Tilstandsrapport

Slik som konstruksjonen er utført, kan det vise seg utfordrende å få til lufting.

Det kan eventuelt bores hull i nederste horisontale lekt, der det er tilgang. Dette er ingen fullgod løsning, men kan hjelpe litt. Kostnaden som er satt, er for dette.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ingen lufting, nederste lekt er lagt fortløpende

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

A-tak. Hovedtaket har eldre konstruksjon av åser og sperrer. Tilbygget har sannsynligvis W-takstoler i tre.

Det er ingen tilkomst til konstruksjonen (unntatt en synlig ås på hovedsoverommet).

### Vurdering av avvik:

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

I synlig ås på hovedsoverom (inne i skap) er det spor etter borebiller. Disse hullene lages når billene skal ut og er sannsynligvis veldig gamle. At det har vært borebiller kan imidlertid medføre at bæreevnen i treverket er forringet.

Hjemmelshaver opplyser om at det kan danne seg kondens inne i skap på loft (ved yttervegg mot sør) ifm fyring når de ankommer hytta. Dette tørker ifølge hjemmelshaver opp etter hvert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å sjekke eventuelle forringelser i bæreevnen, kan det bores mindre hull i åsen for å sjekke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hull etter borebiller

## TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på loft mot nord er "delt" mellom gang og det minste soverommet (vegg går mot midtstolpen i vinduet).

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Omramming på sidene er ført helt ned til vannbrett under vinduer. Her bør det være en åpning på 3-5 mm.

Det er brukt vannbrett uten beslag under vinduene. Dette er nok gjort for å bevare den gamle stilen.

Det er også fuget mellom vindu og vannbrett. Dette er ikke nødvendigvis en optimal løsning.

Stedvis en del utvendig slitasje, hovedsakelig i vannbrett.

Sprekke i en rute (innerste glass) på soverom mot nordvest.

Skumrester på karm på bad, kjøkken (nord) og loft (nord).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukket rute bør byttes.

Det bør lages åpning mellom omramming på sidene og vannbrett under vindu.

Montering av vannbrettbeslag i metall bør vurderes.

Noe generelt vedlikehold må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ingen åpning mellom omramming på sider og vannbrett. Fuget mellom vannbrett og vindu.

## TG 3 Vinduer kjeller

I kjeller er det vinduer med enkelt glass.

### Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Begynnende råte i begge vinduer.

Utvendige beslag ruster og løsner/har løsnet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer i kjeller bør byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Utvendig beslag er borte

## TG 1 Dører

Inngangsdør med buet glassfelt (Diplomat).

Noe mindre utvendig slitasje, litt svikt i terskel.

Årstill: 2006 Kilde: Eier

## TG 2 Dører kjeller

Dør til overbygd "kjellerstrup" er utvendig panelt, innvendig fylling i tre/finér.

Panelt labankdør videre til kjellerrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende fuktskader innvendig på ytterste dør.

En del slitasje i terskel (samme dør). Noe rust på hengsler.

Det er ingen lufting i "kjellerstrup".

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterste dør trenger vedlikehold, bytting kan ikke utelukkes.

Det bør etableres lufting i kjellerstrup.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse mot nord. Utført i tre. Konstruksjonen ser ut til å delvis ligge på bakken, delvis på søyler.

Det ser ikke ut til å være noen bæring under konstruksjonen ved husveggen. Dette bør sjekkes nøyer.



Veranda/terrasse mot nord

## TG 1 Terrasse

Terrasse i tre mot sørøst. Terrassen ser ut til å ligge rett på bakken.



Terrasse mot sørøst

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Overflater 1.etg

Gulv: Flis i gang og bad/vaskerom, laminat i stue og kjøkken.

Vegger: Flis på bad/vaskerom, panel i resterende rom.

Himling: Panel i alle rom. Synlige bjelker gang, stue og kjøkken. Panel mellom bjelker er senket noe (ifølge hjemmelshaver "rettet for spikerslag").

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe oppsprekking i fuger i gang. Mest mellom siste og nest siste flis mot kjøkken, men også noe mindre andre steder.

Manglende finish i hjørne mot kjøkken/bad.

Stedvis noe mindre hul-lyd på fliser i gang.

Rust/fuktmerker i gulvlist i gang, mot bad/vaskerom. Det ble ikke registrert fukt inne i vegg mot bad/vaskerom.

Det ble foretatt fuktsøk i gangen. Resultatet indikerer forhøyet fuktverdi.

Ifølge hjemmelshaver ble det lagt plast i grunnen før støping.

Noe manglende finish ved pipe i stua.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprekking i fuger bør holdes øye med.

Finish i hjørne bør utføres.

# Tilstandsrapport



Stue



Rust/fuktmerker på gulvlist

## TG 1 Overflater loft

Overflater loft

Gulv: Teppe i alle rom.

Vegger: Malt, eldre panel i 2 rom, tapet i stort soverom.

Himling: Malt, eldre panel i 2 rom, tynne malte plater i stort soverom.

Merker i vegg i gang etter eldre ledninger.

Synlig "knekk" i himling mot vest, i gangen.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller er det betongdekke.

Det ble ikke vurdert som hensiktsmessig å utføre måling av høydeforskjell.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Dekke sprekker opp, mindre deler er borte.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det får være opp til ny eier å vurdere om bruken av kjeller forsvarer kostnader med utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av betongdekke er borte

## TG 2 Etasjeskiller 1.etg - kjeller

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er utført som trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Det er lagt isolasjon, trolig rundt 15 cm.

Gulv i gang og bad/vaskerom er støpt plate på mark.

**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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet i alle rom. Størst skjevhet i gang, med ca 2,5 cm. Høyest ca midt på yttervegg mot sør, lavest ved dør til kjøkkenet.

Det må forventes skjevheter i så gamle bygg. Dekke i gangen er imidlertid fra 2005, ifølge hjemmelshaver.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Etasjeskiller loft - 1.etg

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er utført som trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.

**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.

Skjevhet i alle rom. Størst skjevhet i soverom mot nordøst, med ca 5,5 cm (ca 4,5 cm over 2 m). Høyest ved hjørne mot nordøst, lavest ved pipa.

Det må forventes skjevheter i så gamle bygg.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 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.

Kostnad kun for måling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

Pipe i tegl, trolig fra byggeår. I 1.etg er pipa pusset/struktur malt på 3 sider, kledd inn på en side. På loft er pipa "grovpusset" og malt på 3 sider, kledd inn på en side.

Eldre vedovn (Jøtul, Kværner Ovnstøperi 175) på kjøkken. Metallplate under.

Sotluke i kjeller.

Utvendig beslag montert.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Forskriften sier at alle sider på en teglsteinspipe skal være synlige.

En del rust på sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipehatt kan vurderes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Noe rust på sotluke

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I kjeller/krypkjeller er det støpt gulv. Yttervegger i betong med sparestein (evt steinmur som er forsterket med betong). Det er lagt asfaltplater i himling. Platene er kun stedvis festet med bord. Dette er en grovkjeller/krypkjeller og må vurderes deretter.

### 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 andre avvik:

Generelt fuktig miljø i kjeller. Fuktøk viser forhøyet fuktnivå i gulv og vegger.

Deler av betongdekke er borte.

Vegger var i hovedsak tildekket (sekker med ved, mv) og ble i liten grad kontrollert.

Asfaltplater buler stedvis ned. Mindre felt mangler isolasjon. Stedvis

begynnende merker/groing av sopp i asfaltplater (fuktig miljø).

Ved pipa er det spor i isolasjonen etter smågnagere (bol). Det var

mindre mengder isolasjon i kjøkkenskap under vask. Dette kan tyde på at smågnagere har hatt med seg isolasjon videre opp i boligen.

Hjemmelshaver bekrefter at det tidligere har vært mus og røyskatt inne i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Asfaltplater bør understøttes der det er nødvendig (festes med bord på undersiden). Det bør sjekkes at det ikke er smågnagere i isolasjonen når dette gjøres (de kommer som regel inn på høsten).

Felt der det mangler isolasjon bør isoleres.

Det bør etableres lufting.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fra kjeller



Asfaltplater er nedbøyd, spor etter smågnagere (bol)

## Krypkjeller

# Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv (under deler av bygget).

Se også "Rom under terreng".

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Se "Rom under terreng".

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Se "Rom under terreng".

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Mye ved lagret i kjeller

## ! TG 3 Innvendige trapper

Smal og relativt bratt trapp fra 1.etg til loft. Det er luke på loftet (for å bremse varmetap fra 1.etg).

Trappen er oppført ut fra gjeldene "normer" da boligen var ny. Dette samsvarer dårlig med dagens standard.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Trappa er såpass bratt at man bør "rygge" ned fra loftet.

Noe ujevn trinnhøyde (2 nederste trinn).

Rekkverk mot trappstikk på loft er ca 52,5 cm, med åpninger på 14 og 16,5 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Dette er en gammel trapp i et gammelt hus. Montering av rekkverk og håndlist vil nok kunne ødelegge den gamle stilen.

Ifølge forskriften må det imidlertid monteres rekkverk og håndlist.

Det bør også vurderes å utbedre/heve rekkverk på loft.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Innvendige dører

I 1.etg er det fyllingsdører i tre, åpent mellom kjøkken og stue. På loft er det en gammel fyllingsdør i tre og en hjemmelaget labank-dør.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til bad/vaskerom er skjev ut/inn. Sideramme på dørblad har løsnet fra nederste horisontale ramme.

Dør til kjøkken tar i terskel.

Dør til stort soverom har seget (evt skjevheter i konstruksjonen) og tar i karm/terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere dører trenger utbedring/vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Skap og reoler

På hovedsoverom er det ca 1,7 m plassbygde skap under skråtak. Videre ca 2,25 m "overskap" over senga.



## ! TG 1 Varme generelt

Gulvvarme i gang og bad/vaskerom.

Vedovn på kjøkkenet. Ifølge hjemmelshaver er dette en eldre, original ovn som er nyrestaurert.

Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Rommet er bygd opp etter Teknisk forskrift gjeldende ved arbeidets start. Det er lagt frem kvittering for kjøp av flis og membran som dokumentasjon. Rommet ble ifølge hjemmelshaver pusset opp med egeninnsats.

Ut fra manglende dokumentasjon på utførelsen og det som ble observert på befaringen, må det sies at det foreligger en økt risiko for fuktskader.

Årstall: 2005

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og panel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

En del oppsprekking i fuger mellom nederste og nest nederste flis, hovedsakelig på vegg mot gang, også inne i dusjnisen. Tilsvarende, men i mindre grad, på deler av vegg mot kjøkken.

Stedvis mindre hull/småskader i fuging (samme område).

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke nødvendigvis fukt som forårsaker oppsprekking, siden det er sprekker også i "tørre" områder. Sig/bevegelser i konstruksjonen kan også være årsaken. Situasjonen bør uansett holdes øye med. Utbedring av fuger kan vurderes, men dette kan være utfordrende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eksempel på oppsprekking og småskader i fuger

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er laget en "terskel" mellom dusjnisen og resten av rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca 0,5 cm fall fra dør til sluk "ute i rommet". Det ser ikke ut som om membran er ført opp ved terskel.

Det er bra generelt fall til sluk inne i selve dusjnisen (ca 2,5 cm).

Fuging "slipper" ved terskel i dusjnisen.

Mindre del av fuger mangler i dusjnise, ved vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Selv om fall (utenfor dusjnisen) er lite, vil det være litt i overkant å rive opp gulvet (fliser) for å få tilstrekkelig fall. Hvis man tar flis på gulvet, vil også (minimum) nederste flis på vegg måtte tas.

Fuging generelt bør sjekkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har 2 sluk i plast; en inne i dusjnisen og en "ute i rommet".

I begge slukene er det lagt jordingskabel.

Ifølge hjemmelshaver er det lagt membran i hele rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Ved sluk i dusjnisen kan det se ut som det er lagt en smøremembran ned til sluk. Det ser imidlertid ikke ut som den er klemt med klemring. Sluk utenfor dusjnisen ser ut til å være noe eldre. Her er det ingen spor av membran.

Fuktsøk viser forhøyet fuktverdi, også utenfor dusjnisen. Normalt sett kan dette være restfukt fra normal bruk, men det er en stund siden boligen var i bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sluk ved vask

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette hvite fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, innredning under. 2 stk ca 15 cm speilskap, lyslist. Toalett, opplegg for vaskemaskin. Dusjnise med skillevegg av glassbyggerstein.



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er el-vifte (på bryter) på yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen tilluft via dør, men det er en ventil i vegg mot kjøkken (ved gulv). Hjemmelshaver vet ikke hvor eventuelle rør fra ventilen ender opp.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnad er såpass liten at ingen kostnad settes.

Det bør sjekkes hvor eventuelle rør fra ventil i vegg ender opp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra gangen, mot dusjnise. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Det er imidlertid ikke isolasjon i vegg. Ved stor temperaturforskjell mellom bad/vaskerom og gang, kan dette medføre kondensering i vegg.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 4,15 m benk (0,4 m av dette "separat" med overflate av flis), inkl ca 75 cm benkebeslag med 2 kummer. Oppvaskmaskin (ca 45 cm) og kjøleskap (ca 54 cm) under benk. Plass for komfyr. Ca 2,8 m overskap, inkl skap for avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe manglende tilpasning av benk mot vegg.  
Mindre fuktskader i benk under vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer med nevnte avvik.

Bedre tilpasning av benk kan vurderes; dette vil ha en relativt liten (om noen) kostnad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenvifte med utkast rett over overskap. Ifølge hjemmelshaver er viften med kullfilter og omluft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er uheldig å avslutte rør fra avtrekk over kjøkkenskap. Over tid vil det kunne samle seg mye fett i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen spesielle tiltak anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Det er vannledninger i kobber, i hovedsak med plastkappe. Vanninntak og stoppekran i kjeller.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble på befaringen ikke registrert stakepunkt eller lufting for avløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres stakepunkt samt lufting for avløp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Ventilasjon

Med unntak av el-vifte på bad/vaskerom, er det naturlig ventilasjon (i hovedsak vinduer).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Varmtvannstank

Ca 190 l VV-bereder montert i kjeller.

#### 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.

Hjemmelshaver skal få montert godkjent tilkobling for VV-bereder, men har ikke rukket dette ennå.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Greit opplegg mtp på stikk og kurser for en fritidsbolig/hytte.

Sikringsskap på loft, automatsikringer.

Deler av anlegget (opplegg i "nybygg", inntak og sikringsskap med innmat) er fra 2003. Deler er av eldre årgang, spesielt på loft. Ifølge hjemmelshaver ble dette beholdt av "nostalgiske årsaker".

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.  
**2003 I 2003 ble det gjort en delvis oppgradering av anlegget, med nytt inntak, nytt sikringsskap med innmat og ny hovedledning fra kjeller til loft.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så lenge nåværende eier har hatt boligen.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæringen gjelder "Installasjon i nybygg og uthus. Nytt inntak, skap og automatsikringer, inkl jordfeilvarsler/bryter".**

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?

**Ja Ifølge hjemmelshaver skal dette foreligge, men rapport er ikke fremlagt.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

På befaringen virket ikke spotter på bad/vaskerom.

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler i 1.etg og på loft. Slokkeapparat i 1.etg.

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 Slokkeapparatet ser ut til å være fra 1993.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det er ikke montert røykvarsler i kjeller.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Røykvarslere ser ut til å være fra 90-tallet og bør byttes.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Alder, type og tilstand på evt drenering er ikke kjent. Nåværende eier har ikke gjort noe i den perioden de har eid 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.

### Konsekvens/tiltak

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

Det vil trolig ikke være regningssvarende å legge ny drenering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Det er grunnmur i betong med sparestein (evt steinmur som er forsterket i etterkant med betong). Type fundament er ikke kjent.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i mur i kjellerstrup.

Det er også "hull" i muren inne i kjelleren, men dette ser ut til å være gjort med hensikt ifm legging av vann og avløp.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skade i mur bør utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skade ved dør til kjeller



Hull i vegg, trolig tatt ifm avløpsrør

## TG 2 Terrenghold

Terrenget heller inn mot boligen fra nordøst.

## Vurdering av avvik:

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

Terrenget heller inn mot boligen fra nordøst. Det går imidlertid en grøft langs østsiden av eiendommen, som tar en god del av overflatevann fra høyreliggende områder mot øst.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ingen øyeblikkelige tiltak. Mer nedbør og våtere vintre gjør at fremtidige tiltak ikke kan utelukkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Terrenget heller inn mot boligen

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut fra det som ble sett på befaringen, er både vann- og avløpsrør i plast. Avløp til septiktank med overløp til grøft.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Septiktank

Det er septiktank i betong (betongringer), plassert rett vest for boligen. Ifølge hjemmelshaver er det overløp, men de vet ikke mer.

Tanken ble ikke fysisk kontrollert på befaringen. Alder og tilstand er ikke kjent.

Tanken tømmes hvert fjerde år.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Andre tomteforhold

Ved innkjøring til eiendommen går veien over en bekk med kulvert av betongrør.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har utviklet seg et hull (ca 25 cm dypt). Det ligger i kanten av rørene. Det ble ikke observert masser inne i rørene, så siget skyldes nok utvasking på utsiden av kulverten.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jordmasser bør graves vekk og hullet fylles med egnede masser.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hull/sig ved kulvert

# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

Lager

**Byggeår**

2005

**Standard**

Normal

**Vedlikehold**

Normalt

**Kommentar**

Ifølge hjemmelshaver

**Beskrivelse**

Frittstående utebod. Bodene består av 2 rom; det innerste ser ut til å være isolert.

Bodene står på punktfundamenter av betong. Under midten (langsider) er det noe som kan ha vært midlertidige fundament; disse har ingen bæring nå.

Yttervegger i tre, kledd utvendig med stående bordkledning.

A-tak, taktekke av Decra. Takrenner og nedløp i metall.

Tett ytterdør. vindu med enkelt glass.

Det er innlagt strøm. En del hyller i isolert del.

Det er lagt belegg på gulvet. Innerste bod er kledd med panel på vegger og i tak. Ingen kledning i ytterste del. Det er heller ikke montert undertak her, ukjent om det er montert undertak over isolert del.

Noe slitasje i ytterdør. Hengslene er noe løse (mulig døra har blåst opp) så døra tar i karm/terskel.

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



Fra utebod, isolert del i bakkant

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Mellom nærstående parter

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 59 m<sup>2</sup>/59 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* 2 Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Kryperom

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 10 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 1 300 000

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 1 700 000

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

**1 300 000**

### Konklusjon markedsverdi

**1 300 000**

### Markedsvurdering

Fungerende marked

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Røsnesveien 49 ,8475 STRAUMSJØEN 93 m <sup>2</sup> 1949 4 sov	07-09-2021	2 500 000	<b>2 750 000</b>		2 750 000	<b>29 570</b>
2 Haugsnesveien 5 ,8475 STRAUMSJØEN 82 m <sup>2</sup> 1925 4 sov	29-04-2021	2 300 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>28 049</b>
3 Guvågsveien 126 ,8475 STRAUMSJØEN 54 m <sup>2</sup> 1900 2 sov		900 000				<b>16 667</b>
4 Guvågsveien 209 ,8475 STRAUMSJØEN 86 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	20-06-2024	1 500 000	<b>1 300 000</b>		1 300 000	<b>15 116</b>
5 Guvågsveien 126 ,8475 STRAUMSJØEN 54 m <sup>2</sup> 1900 2 sov	22-06-2024	850 000	<b>600 000</b>		600 000	<b>11 111</b>
6 Guvågsveien 186 ,8475 STRAUMSJØEN 141 m <sup>2</sup> 1927 3 sov	03-05-2022	1 490 000	<b>1 400 000</b>		1 400 000	<b>9 929</b>
7 Jørlandsveien 12 ,8475 STRAUMSJØEN 89 m <sup>2</sup> 1938 1 sov	20-02-2025	850 000	<b>750 000</b>		750 000	<b>8 427</b>
8 Guvågsveien 143 ,8475 STRAUMSJØEN 114 m <sup>2</sup> 1950 4 sov	10-07-2016	950 000	<b>960 000</b>		960 000	<b>8 421</b>

### 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.	9 234
Eiendomsskatt	Kr.	692
Vannavgift	Kr.	3 704
Slamavgift (tømming hvert fjerde år)	Kr.	844
Hytterrenovasjon (varierer)	Kr.	1 000
Normalt vedlikehold	Kr.	2 000
Feiing	Kr.	838
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>19 500</b>
Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 450 000</b>
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 520 000</b>
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.	200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</b>

# 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

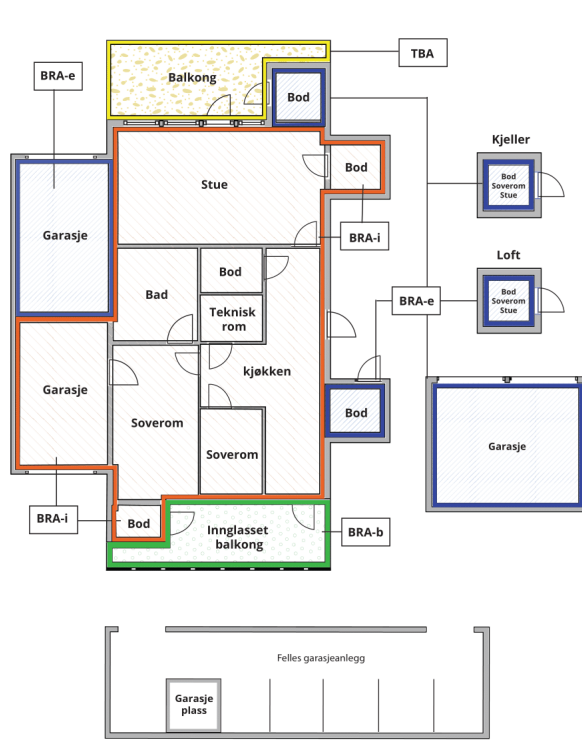
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	39			39	26		39
Loft	20			20			20
Krypkjeller						13	13
<b>SUM</b>	<b>59</b>				<b>26</b>	<b>13</b>	<b>72</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2		
Krypkjeller		Kryperom	

### Kommentar

Høyde i kjeller er ca 1,43-1,49 m, ikke målbart areal

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Generell takhøyde i 1.etg (under tak, ikke under bjelker) er fra 2.16 (stue) m til 2,26 m (bad/vaskerom).

Høyde på loft (horisontal del) er fra 2,0 til 2,03 m.

Dagslysflate på soverom er for liten.

Vinduer på soverom er ikke godkjent (store nok) som rømningsvei.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
<b>SUM</b>		<b>10</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## 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	59	0
Bod	0	10

### Kommentar

Fritidsbolig Kjeller er ikke målbar.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	2	42		0	854.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Guvågsveien 217

### Hjemmelshaver

Holterhuset Grethe Jorunn, Johansen Irene  
Therese

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har landlig og idyllisk beliggenhet ved Røsnes i Bø. Det er ca 12 km til Rise, som er nærmeste butikk. Til kommunesenteret Straume er det ca 18,5 km, til Sortland ca 52 km.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, via naboeiendom (2/11). Det er i grunnboka for 2/11 registrert "Erklæring/avtale" for 2/42, uten at veirett er nevnt spesifikt. Ifølge hjemmelshaver er veirett nevnt i Skylddelingsforretning fra 24.11.1956.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Privat, avløp til septiktank. Tømming hvert fjerde år.

### Regulering

Området er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanen er området satt av til "spredt fritidsbebyggelse".

### Om tomten

Solåpen, svakt skrånende tomt. Grøntarealer rundt boligen. Tomten kan beskrives som naturtomt/delvis overgrodd.

### 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.

Ifølge hjemmelshaver er det etter Skylddelingsforretning fra 24.11.1956 veirett for vei ned til sjøen, samt rettigheter til å ha båt der.

### Bebyggelsen

I tillegg til fritidsboligen, er det en utebod på tomten. På kartutsnitt ser det ut som ene hjørnet på boden kommer litt inn på naboeiendom (2/11).

Omkringliggende bebyggelse er eneboliger, fritidsboliger og eldre småbruk.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
809 430	2024	Sekundærbolig

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1999	Gave

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If..	8158920	Fullverdi		9 234
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Gårdskart/NIBIO	10.06.2025		Gjennomgått	3	Ja
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.06.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

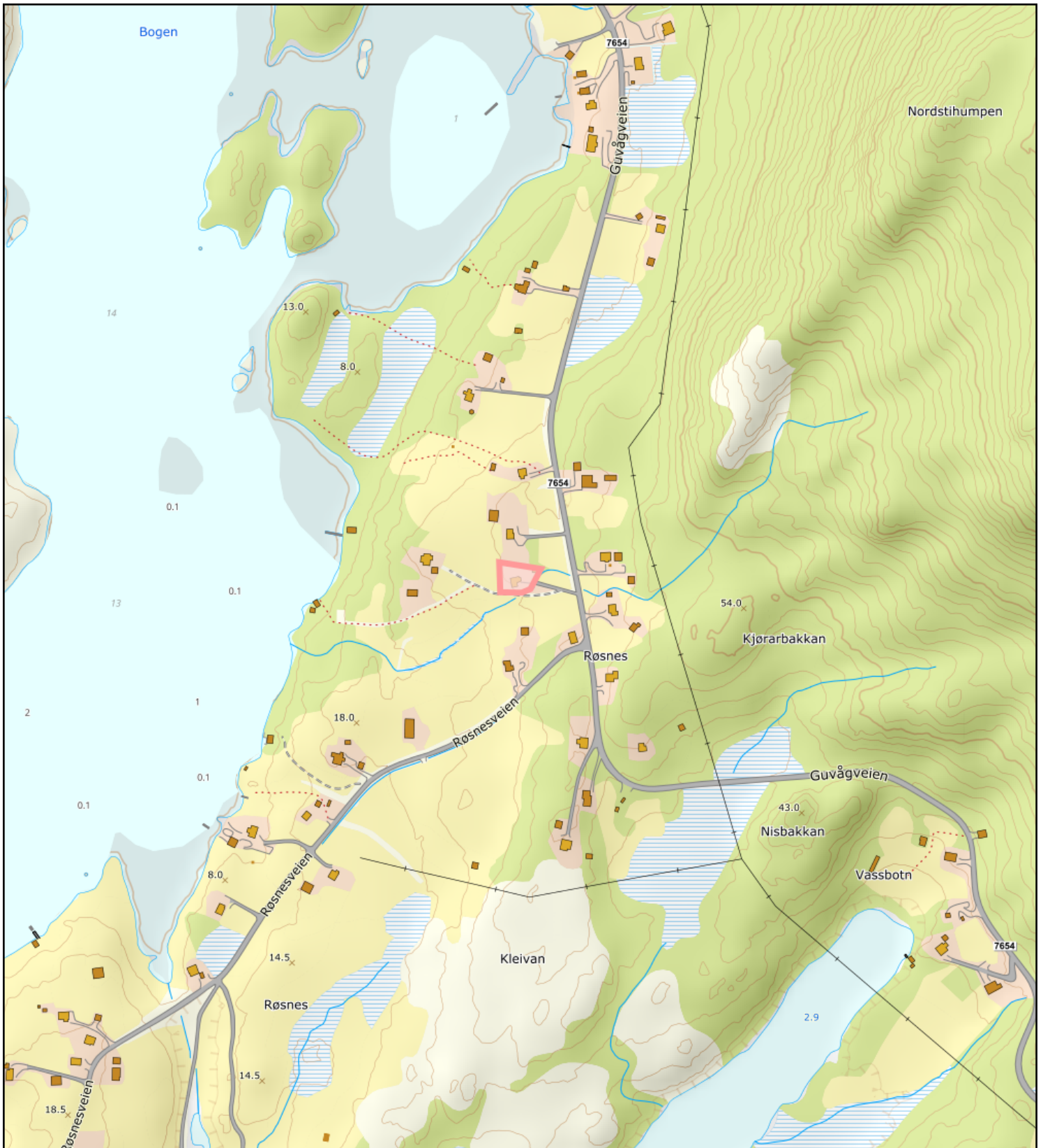
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UB1901>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



0 50 100 150m  
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 10.06.2025 10:03  
 Eiendomsdata verifisert: 10.06.2025 10:03

**GÅRDSKART 1867-2/42/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 2/42/0

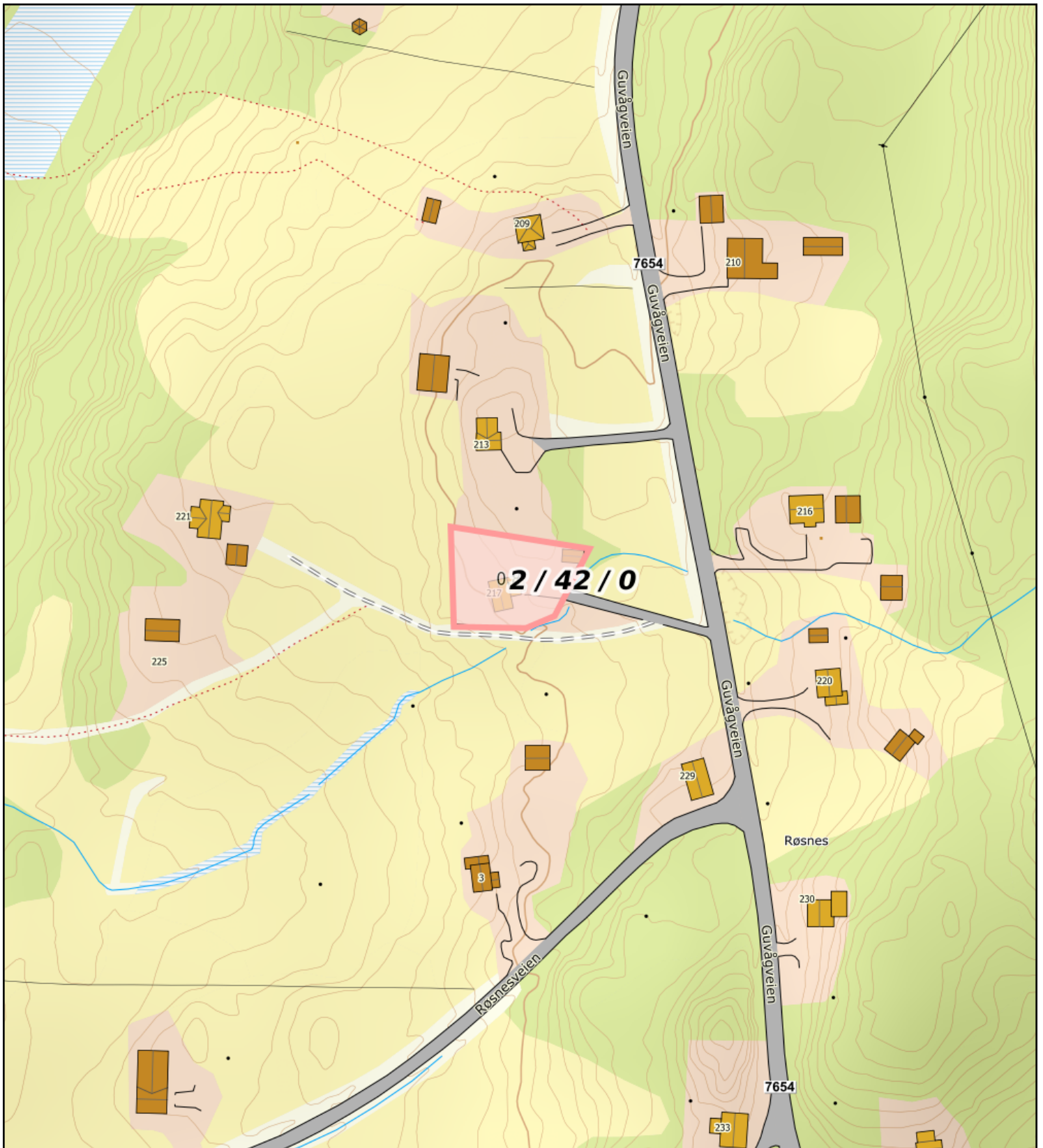


Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.8	0.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.8	0.8

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
  - Eiendomsgrenser
  - Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 10.06.2025 10:04

Eiendomsdata verifisert: 10.06.2025 10:03

**GÅRDSKART 1867-2/42/0**

Tilknyttede grunneiendommer:

2/42/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.8
0.0	0.0
0.8	0.8

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

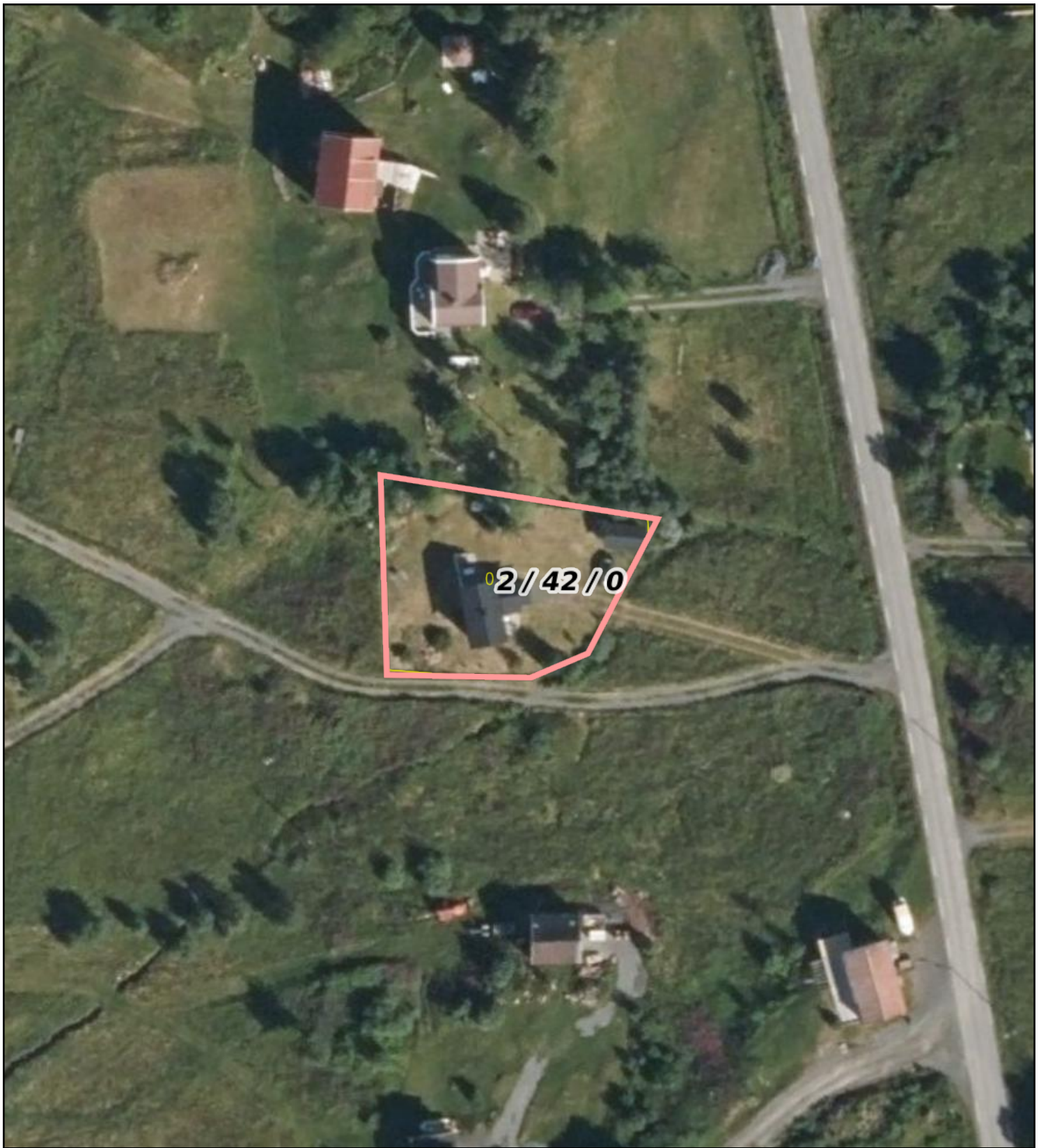
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



<p>0 5 10 15m  Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift  Utskriftsdato: 10.06.2025 10:05  Eiendomsdata verifisert: 10.06.2025 10:03</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TEGNFORKLARING</th> <th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>= Fulldyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>w Produktiv skog *</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Annet markslag</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bebygd, samf., vann, bre</td> <td>0.8</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Sum</td> <td>0.8</td> <td>0.8</td> </tr> </tbody> </table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		= Fulldyrka jord	0.0		5 Overflatedyrka jord	0.0		6 Innmarksbeite	0.0	0.0	w Produktiv skog *	0.0	0.0	Annet markslag	0.0		Bebygd, samf., vann, bre	0.8	0.8	Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	0.8	0.8	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajournføringsbehov meldes til kommunen.</p>
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
= Fulldyrka jord	0.0																												
5 Overflatedyrka jord	0.0																												
6 Innmarksbeite	0.0	0.0																											
w Produktiv skog *	0.0	0.0																											
Annet markslag	0.0																												
Bebygd, samf., vann, bre	0.8	0.8																											
Ikke kartlagt	0.0	0.0																											
Sum	0.8	0.8																											
<p>GÅRDSKART 1867-2/42/0  Tilknyttede grunneiendommer: 2/42/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	<p>— Arealressursgrenser  □ Eiendomsgrenser  ● Driftssenterpunkt</p>																											
<p> <b>NIBIO</b>  NORSK INSTITUTT FOR  BIOØKONOMI</p>																													

# Egenerklæring

Guvågsveien 217, 8475 STRAUMSJØEN

29 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Guvågsveien 217	Guvågsveien 217	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg og min søster overtok eiendommen som arv etter vår mor i 2001.

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.

Eiendommen er kun benyttet som fritidsbolig, hvor vi har bodd der alt fra 1 uke til 5 uker per gang og til alle årstider.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 8158920

## Informasjon om selger

---

Selger

Holterhuset, Grethe Jorunn

Selger

Johansen, Irene Therese

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje på bad i 2012. Ved oppussing av badet i 2005 var det god membran langt opp på veggene, og begrenset skaden. Vi måtte ikke rette opp gulv, vegger eller tak. Rørlegger og elektriker ble tilkalt for å rette opp skader på rør og el-materiell.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2005

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Elektriker; Hermansen Elektro, Lamarkvegen 23, 8400 Sortland. Rørlegger; Vesterålen Rør AS, Vinje, 8469 Bø i Vesterålen.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hermansen Elektro, Vesterålen Rør AS og Bø Tre AS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alt av snekkerarbeid

## 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

#### Beskriv feilen og omfanget

Det har aldri lekket vann utenfra og inn i vår eiertid.

Vi har kun lagt merke til at det kan være litt kondens i det ytterste klesskapet oppunder taket på det store soverommet, når vi varmer opp huset på vinterstid og det er kaldt ute. Det har aldri vært skader på tøy oppbevart i dette ytterste skapet, og det tørker fort opp.

### 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**

2005

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

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

I perioden 2005-2007 ble det gjennomført omfattende vedlikehold. El-arbeider; Nytt sikringsskap m/automatsikringer, nye strekk i huset fra sikringsskap, nytt opplegg gang, bad, inngangsparti og klargjort for strekk til uthus. Rørlegger; Opplegg til oppvaskmaskin kjøkken, alt nytt av rør til bad. Betong; Støpt nytt dekke under bad, gang og inngangsparti. Drenering; Drenering, samt perler for uthus, senking av veg og parkeringsplass.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker; Hermansen Elektro, Lamarkveien 23, 8400 Sortland, Rørlegger; Vesterålen Rør, Vinje, 8469 Bø i Vesterålen, Betong; Vesterålbetong AS, Frøskeland, Gravearbeider; Ottar Bergersen & Sønner AS8400 Sortland,

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

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

I perioden 2005-2007 ble det gjennomført omfattende vedlikehold. Nytt tak på hele huset med sort Decra plater og nye takrenner med nedløp, nye vinduer. Bygd opp nytt inngangsparti med nytt bad, gang og inngang. Ny panel, vinduer og ytterdør.

## 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**

Langt tilbake i tid var det en liten vannkilde i kjeller rett under stue hvor det var lem i stuen og ned til denne. Når det regner/snøsmelting og stor vannføring rundt huset så samler det seg litt på gulvet rett ved inngangsdøren. Dette synker ned og tørker ut ved bedre vær og varmere temperaturer ute. Det er ikke tydelige fuktskader på vegger som er tykke murvegger, eller i tak som er isolert med Glava opp mot 1.etg. og dekket med asfalt plater.

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**

2005

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

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

Det ble lagt dreneringsrør fra nytt inngangsparti og ut i bekk på utsiden av gjerde.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ottar Bergersen & Sønner AS, Haugen, 8475 Straumsjøen



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**

2005

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

El-arbeider; Nytt sikringsskap m/automatsikringer, nye strekk i huset fra sikringsskap, nytt opplegg gang, bad, inngangsparti og klargjort for strekk til uthus.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hermansen Elektro AS, Lamarkvegen 23, 8400 Sortland

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen eller endringen

Ingen feil på dette i vår eiertid, men vi kjenner til endringer som er utført.

Pipe over tak ble pusset og fikk nytt blekk rundt ved vår oppussing i perioden 2005-2007.

Oppgradert ildsted i kjøkken. Vår mor eide huset før vi overtok, og hun skaffet gml. svartovn tilsvarende den som hadde vært der tidligere. Ovnen ble satt i stand erfarne oppussere av vedovner i Oslo. Montering ble utført av murermeister fra Bø i Vesterålen som hun fikk kvittering på.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus; Vi oppdaget muselort i kjøkken en gang. Vi tettet mulig tilgang fra kjeller opp bak kjøleskap og har aldri senere funnet noe etter mus. Vi glemte å sjekke under hele sokkelen til kjøkkenbenken og det er nok derfra det ligger 1-ett bilde i Tilstandsrapporten.

Røyskatt/Urskatt; Oppdaget at en holdt til i kjeller, og vi fant fiskeben når vi rev det gamle inngangsparti. Den har aldri voldt noen skade i vår eiertid.

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

### Beskriv omfanget

Vår mor rehabiliterte huset i sin eiertid, og all gammel kledning og papp under denne ble revet. Vi fant kun 1-en bjelke under kjøkkenvindu mot nord som vi måtte bytte ut deler av.

I vår eiertid 2001-2026 kjenner vi ikke til noe som helst av mugg, sopp eller råte.

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

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Bekk som en må krysse for å komme inn til eiendommen og langs gjerne ved 2 sider av huset. Denne bekken får stor vannføring om våren og ved snøsmeltingen og vasker vekk litt jord mot eiendommen. Her bør det kanskje over tid prøve å stanse utvasking på en måte og samtidig passe på at det ikke sklir ut masse rundt stort rør som er lagt ned i bekken for å komme til eiendommen. Det er rett til vei fra Guvågveien og ned til eiendommen, og i vår mors eiertid ble det lagt ned rør og anlagt vei ved hjelp fra Ottar Bergersen & Sønner AS. Jordskiftesak; Denne saken har handlet om uenighet mellom 2 naboer, og ikke berørt oss direkte.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Vei; Fra gammel tid kjenner vi til at det kun var en sti fra Guvågveien over vår eiendom og ned til sjøen. Eiendommen ble før vår mors eiertid gjerdet inn og laget 1-en port mot utedo/låve m/torvlager, og grind mot huset for å unngå sauene som tilgriset rundt omkring. Stien ned mot sjøen ble da anlagt rundt vår eiendom og langs bekken med en bru der eiendommen hadde en liten port. I vår mor sin eiertid rustet hun opp med nye stolper og gjerdenetting. Videre har mor anlagt ny bilvei fra Guvågveien og ned til eiendommen. Stien ned til sjøen er senere rustet opp av grunneier til bilvei til hytter de har oppført og nesten ned til sjøen.

## 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 21384072**

# Egenerklærings skjema

Name: **Grethe Holterhuset**  
Date: **2026-04-29**

Name: **Irene Therese Johansen**  
Date: **2026-04-29**

Identification:  
 Grethe Holterhuset

Identification:  
 Irene Therese Johansen



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Grethe Holterhuset  
Irene Therese Johansen

29/04-2026  
11:36:04  
29/04-2026  
21:24:58

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



Adresse

**Guvågveien 217, 8475 STRAUMSJØEN**

Dato for energimerking

**04.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-290390**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**190037347**

Gårdsnummer

**2**

Bruksnummer

**42**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1910**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**69,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**59,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**307,46 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**405,03 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**23 897 kWh**



## Guvågveien 217, 8475 STRAUMSJØEN



### Detaljer

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Guvågveien 217, 8475 STRAUMSJØEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 varmelementer 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 15: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### 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: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Utskrift av møtebok

for Bø bygningsråd

i møte den 11. okt. 78.

Av 5 medlemmer var 3 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 193/78: SIXTEN OLSEN, RØSNES. TILBYGG BOLIGHUS.  
VEDTAK: Byggemeldinga godkjennes med røstet utførelse i  
h.h.t. bygningsrådets merknad på skisse og med  
Johnny Andreassen, Røsnes, som ansvarshavende.

Bø Ingeniørkontor, den 12.10.78.

Rett utskrift:

*Geir Tande*  
Geir Tande

# BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Røsnes,			2	42	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygge	Bislag	28.9.78.	dato 11.10.78	sak 193/78	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Sixten Olsen, Røsnes,		8476 Eidet i Vesterålen			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
-----"-----		-----"-----			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Johnny Andreassen, Røsnes,		-----"-----			

## Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.
- Se utskrift.

Straumsjøen den 12.10.78.

  
Fredrik Johansen

bygningssjef

## Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggeløyvemyndighet
- 
-

**BYGGEMELDING 2**  
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		Mottatt 2 / 10 - 78 BØ BYGNINGSRÅD	
Til bygningsrådet i: Bø Kommune		Godkjent 19 / 10 - 78 BØ BYGNINGSRÅD	
Arbeidssted Røsnes		Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) Gnr 2 bnr. 42	
Byggherre Sixten Olsen		Adresse Alfred Olsen Røsnes Tlf.	
Ansvarshavende Johnny Andreassen		Adresse Røsnes 8476 Eidelivolen Tlf.	
Bygget	Bruttoareal 12 m <sup>2</sup>	Art <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Båthus <input type="checkbox"/> Bod	Annet Bislag
Vedlegg	<input type="checkbox"/> Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere		
	<input checked="" type="checkbox"/> Tegninger av plan, snitt, fasader		
	<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)		
Minsteavstander	Til annen bygn. Ca 50 m	Til eiend.grense Ca 15 m	Til veg (midte) Ca 80 m <input type="checkbox"/> Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Atkomst	<input type="checkbox"/> Komm. veg <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg	Veg skal <input type="checkbox"/> opparbeides	<input type="checkbox"/> Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet
Byggegrunn, drenering	<input type="checkbox"/> Fjell <input checked="" type="checkbox"/> Grus/sand	<input type="checkbox"/> Leire	Annet
	<input type="checkbox"/> Rør	Ant. dim. <input checked="" type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Selvdrenering	
Byggebeskrivelse	Fundamentering		
	<input checked="" type="checkbox"/> Frostfri mur	<input type="checkbox"/> Frostfrie pilarer	<input type="checkbox"/> Løs på bakken
	Utførelse		
	<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd	<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte seksjoner./elementer	Fabrikk, type
	Materiale		
	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Sementblokker	<input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Aluminium
	Fasadebehandling		
	<input type="checkbox"/> Liggende kledning <input checked="" type="checkbox"/> Stående kledning	<input type="checkbox"/> Puss <input type="checkbox"/> Synlige fuger	<input type="checkbox"/> Aluminium
	Isolasjon		
	<input type="checkbox"/> Ingen isolasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Mineralull	<input type="checkbox"/> Blokker
	Innvendig kledning		
	<input type="checkbox"/> Ingen kledning	<input checked="" type="checkbox"/> Spon-/gipsplater	<input type="checkbox"/> Panel
Taktekking			
<input type="checkbox"/> 2 lag papp <input type="checkbox"/> Taksten <input type="checkbox"/> Skifer	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminium		
Dokumentasjon			
<input type="checkbox"/> Angitt på tegningene	<input type="checkbox"/> Beskrevet i eget bilag	Evt. henv.	
Andre opplysninger			
Underskrifter	Røsnes den 28/9 - 78		
	For Sixten Olsen. Alfred Olsen Byggherres underskrift		
	Johnny Andreassen Anmelders underskrift		

## SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93 jfr. § 98 i bygningsloven av 18.6.65

Til bygningsrådet i Bø Kommune

Byggeplass (adresse)

Røsnes

Matr.nr.

G.nr. B.nr.

Parsell nr.

2. 42

Byggherrens navn

Sixten Olsen

Adresse

Alfred Olsen Røsnes

Telefon

Ansvarshavendes navn

Johnny Andreassen

Adresse

Røsnes 8476 Eidet i Vålen

Telefon

Arbeidets art

Tilbygg

Byggets art

Boligbygg

Byggesøknadens dato

28/9 - 78

Bygn.rådets eller bygn.sjefens vedtak

dato

sak

Under henvisning til § 98 i bygningsloven av 18.6.65 søker jeg herved om godkjenning som ansvarshavende for

- hele ovennevnte byggearbeid  
 følgende del av ovennevnte byggearbeid:

Jeg har

- autorisasjon som entreprenør i klasse .....
- håndverksbrev/svennebrev som .....
- følgende kvalifikasjoner 2. år i g. yrkeskole, Tømmerlinje + 3 år som snekker.

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

- følger vedlagt med i alt ..... bilag
- er innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at ovennevnte byggearbeid blir riktig og fagmessig utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende, herunder ikke å gjøre endringer i arbeidet uten at bygningsrådets godkjenning er innhentet.

Røsnes den 28/9 - 78Johnny Andreassen  
søkerens underskrift

Som byggherre for nevnte arbeid forplikter jeg meg til å rette meg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene. Dersom ansvarshavende slutter før hans arbeid er fullført forplikter jeg meg til å stoppe arbeidet inntil ny ansvarshavende er godkjent av bygningsrådet.

Røsnes den 28/9 - 78Alfred Olsen  
byggherrens underskrift

TIL SØKEREN

*Johnny Andreassen*  
*Røsnes,*  
 *8446 Eidet i V.*

Søkeren underrettes med dette om

at søknaden er godkjent.

Det forutsettes at ansvarshavende gjør seg kjent med sakens dokumenter. Det bemerkes at kontraktsforholdene mellom byggherren og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Eventuell stedfortreder for ansvarshavende på byggeplassen må oppgis til bygnings sjefen.

at søknaden ikke er godkjent av følgende grunner:

at søknaden ikke er behandlet idet byggesøknaden er avslått/bortfalt.

*Straumsjøen* den *12.10.78*

BØ BYGNINGSRÅD  
*Reinhold Mørner*  
 bygnings sjef

Vedlegg:

- byggetillatelse  
 instruks for ansvarshavende

Kopi til:

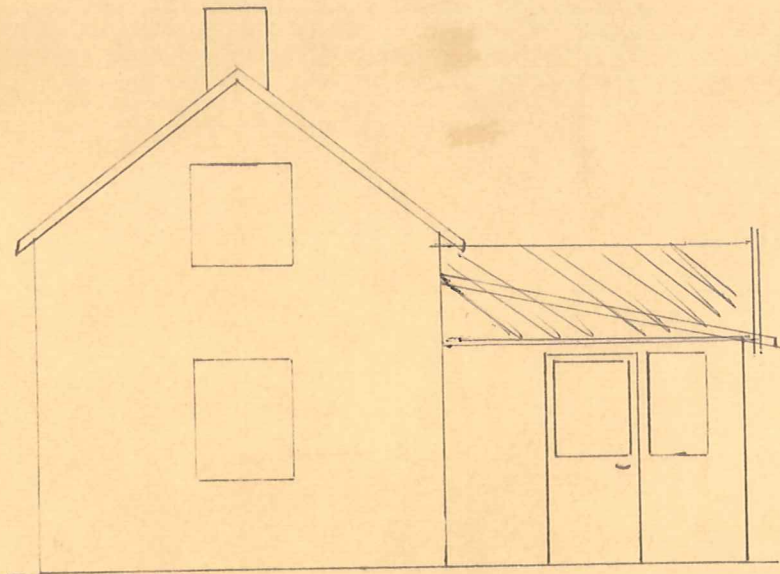
- byggherren

#### OPPLYSNING OM KLAGEADGANG

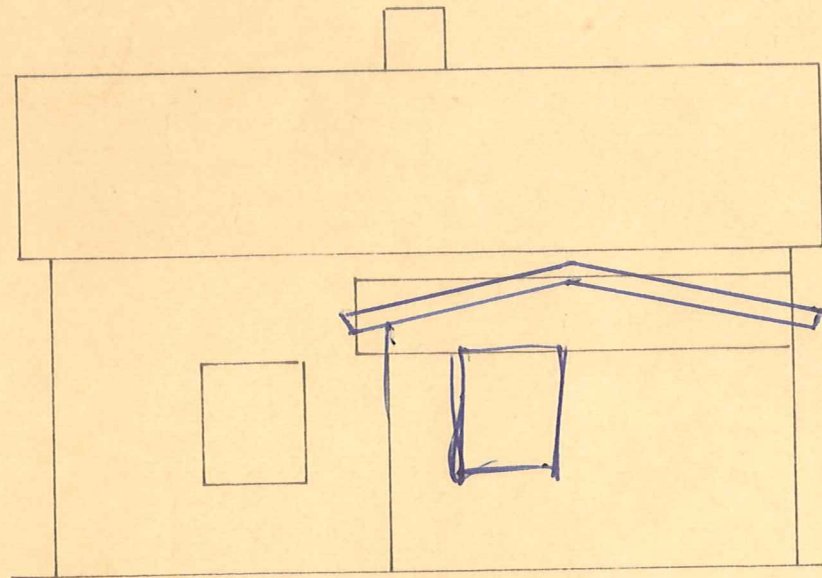
I samsvar med forvaltningslovens § 27 meldes med dette at bygnings sjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet/fylkesmannen.

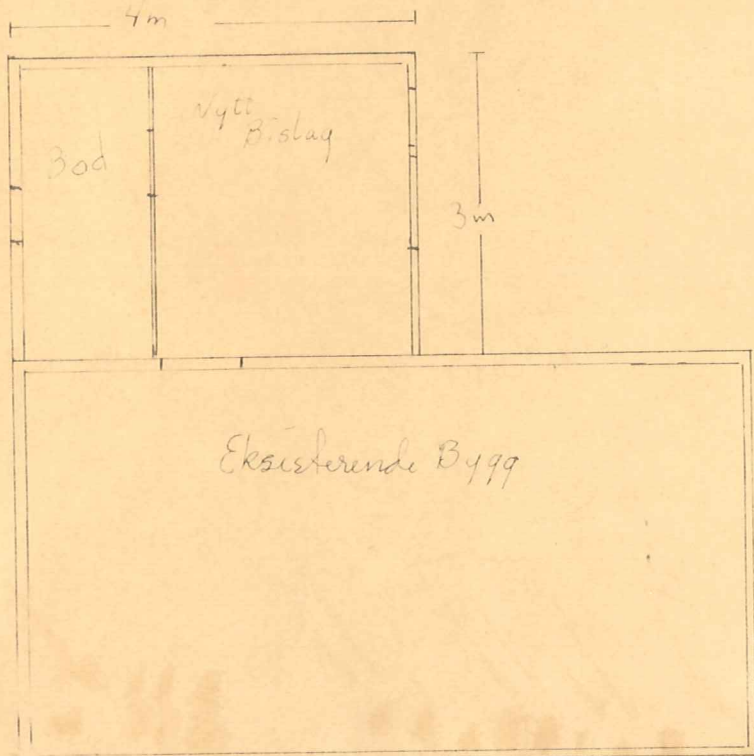
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da dette skriv kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes bygningsrådet. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når dette skriv kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29-32. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34. Har De ikke adgang til å gjøre Dem kjent med disse bestemmelser, eller trenger De veiledning med hensyn til hva De skal eller kan gjøre, kan De henvende Dem til bygningsvesenet.



Fasade sør.



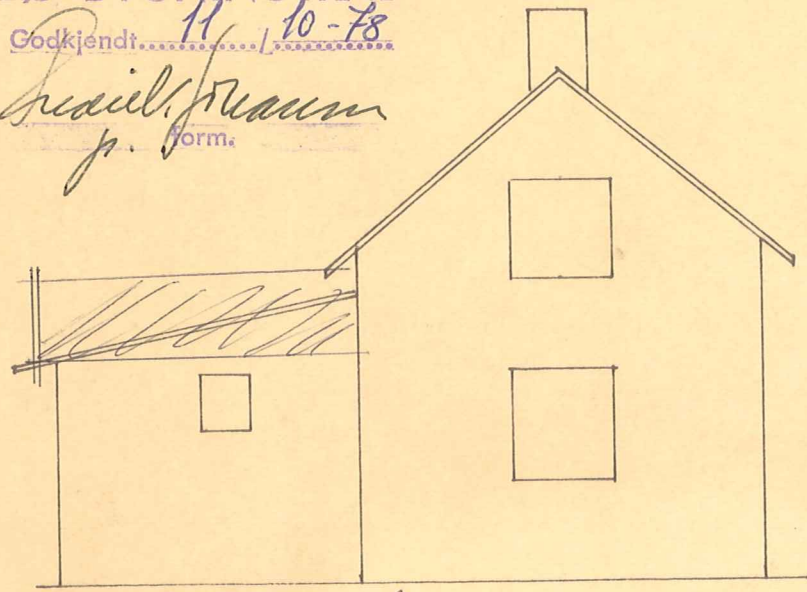
Fasade øst.



BØ BYGNINGSRÅD

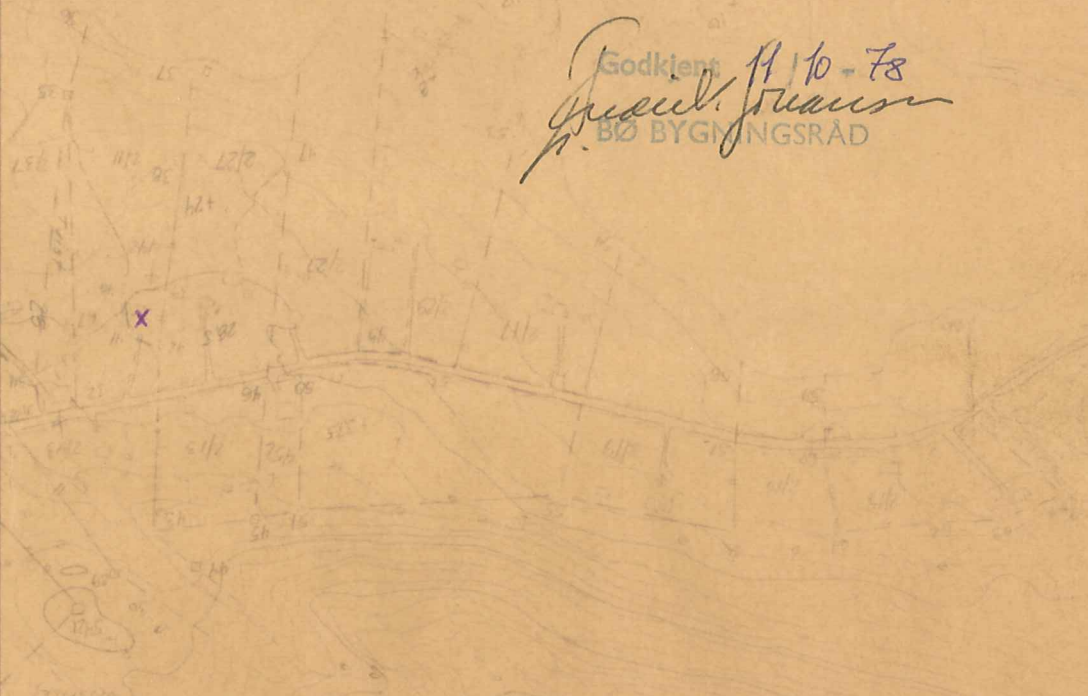
Godkjendt... 11. 10-78

Reidar Strøm  
p. form.



489

Godkient 11/10-78  
*Arvid Jansson*  
BIO BYGNINGSRÅD



50

75

100

125

150

490

1524  
15-70

1370  
22-35

GJENPART AV NABOVARSEL  
med kvittering  
(Vedlegges søknaden)

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: Bø Kommune

§ 93	Arbeidets art	Bygningens art
<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om byggetillatelse	Tilbygg	Bolbygg
§ 93	Fra	Til
<input type="checkbox"/> Søknad om bruksendring		
§ 7		
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1	Anleggets art	
<input type="checkbox"/> Melding om anlegg		

Arbeidssted	Matr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Røsnes	Gnr 2, bnr 42	
Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
Sixsten Olsen	Alfred Olsen	
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
Johnny Andreassen	Røsnes 8476 Eidet, V.olen	
Bygningsvesenets kontoradresse	Tlf.	

Bø Kommune, Bygningsrådet 8475 Straumstien

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle bemerkninger må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at De har mottatt dette varselet

..... Røsnes ..... den 28 / 9 ..... 19 78 .....

..... Johnny Andreassen .....  
Byggherrens/Anmelders underskrift



Ordre: **89879**



Eiendom: **1867-2/42/0**

Guvågveien 217

8475 Straumsjøen

## K18670009 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

LINADEMKO@GMAIL.COM, 21.04.2026 12:41:

### **Lvert til kunde**

Vannforsyning:

Kommunalt

Avløp/kloakk:

Privat

Veg/Avkjørsel fra:

Fylkesveg

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1867 - BØ  
Gårdsnummer: 2  
Bruksnummer: 42

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.04.2026 kl. 08:57  
Produsert av: Cecilie Holt  
Attestert av: Bø kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eidsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: MYRVOLL  
Etableringsdato: 08.12.1956  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 2 / 42	854,1 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[REDACTED]	HOLTERHUSET GRETHE		[REDACTED]	1 / 2
Hjemmelshaver		[REDACTED]	JOHANSEN IRENE THERESE	U0102	[REDACTED]	1 / 2

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[REDACTED]	HOLTERHUSET GRETHE		[REDACTED]	
Eier registrert hos Skatteetaten		[REDACTED]	JOHANSEN IRENE THERESE	U0102	[REDACTED]	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7618122	489234		854,1 m2	

## 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	08.12.1956				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1867 - 2/11		0
		Mottaker	1867 - 2/42		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	27.06.2012				1867frj 06.11.2012
Annen forretningstype	5/2012	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1867 - 2/11		0
		Berørt	1867 - 2/13		0
		Berørt	1867 - 2/42		0

### Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Guvågveien	67145	217		Grunnkrets: 0301 Haugsnes Stemmekrets: 8 EIDET Kirkesokn: 10080503 Bø og Malnes Postnr.område: 8475 STRAUMSJØEN Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7618116	489229		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 190 037 347	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	68	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7618116 Øst: 489229	Bruksareal totalt:	68	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Helårsb.benyttes som fritidsb.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	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
H02	0	28	0	28	0	0	0
H01	1	40	0	40	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
67145 Guvågveien 217	H0101	Bolig	0	0		0	0	2/42

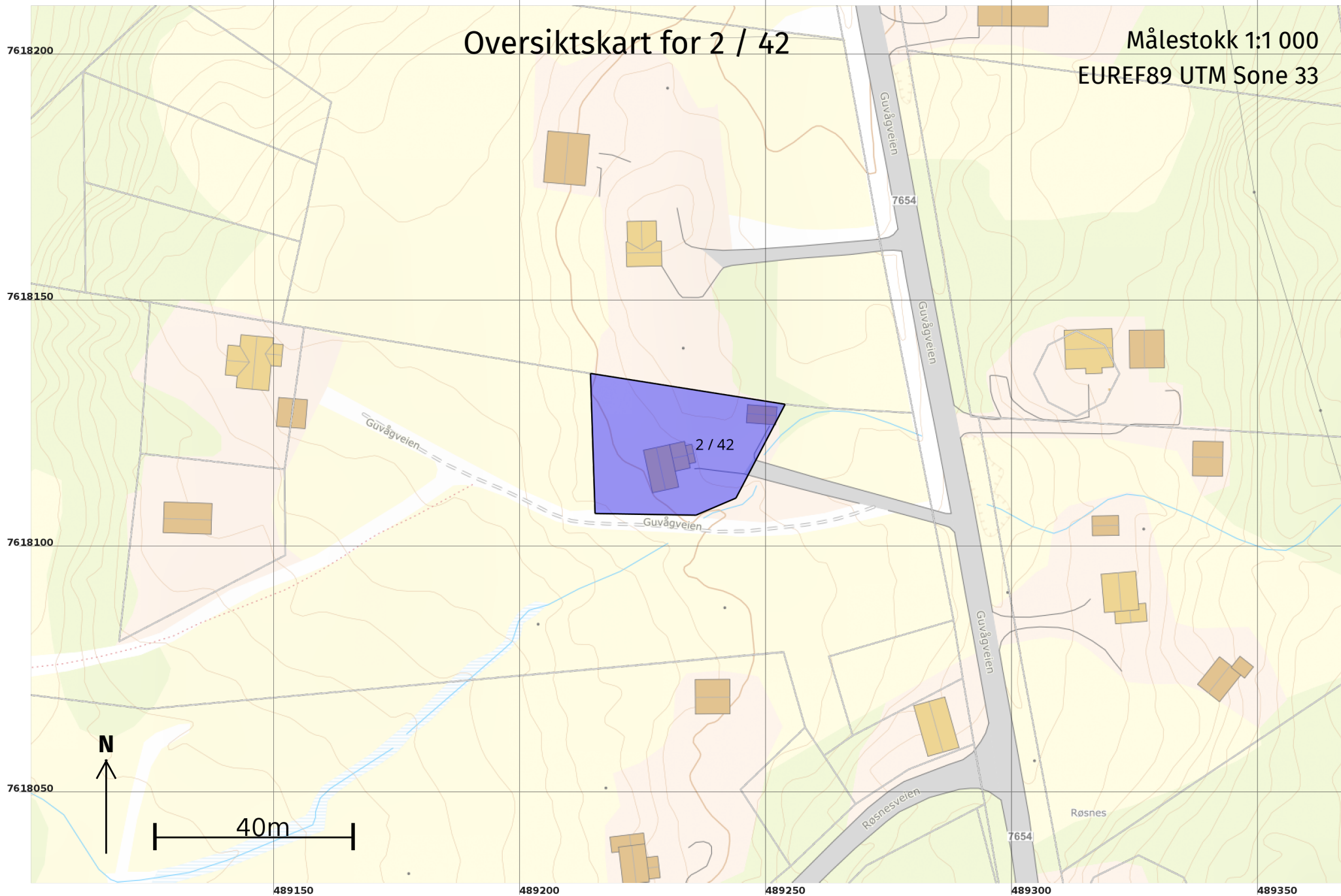
### SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1867-0301-012	BOLIGHUS, MYRVOLL, NORDVOLLAN, RØSNES

# Oversiktskart for 2 / 42

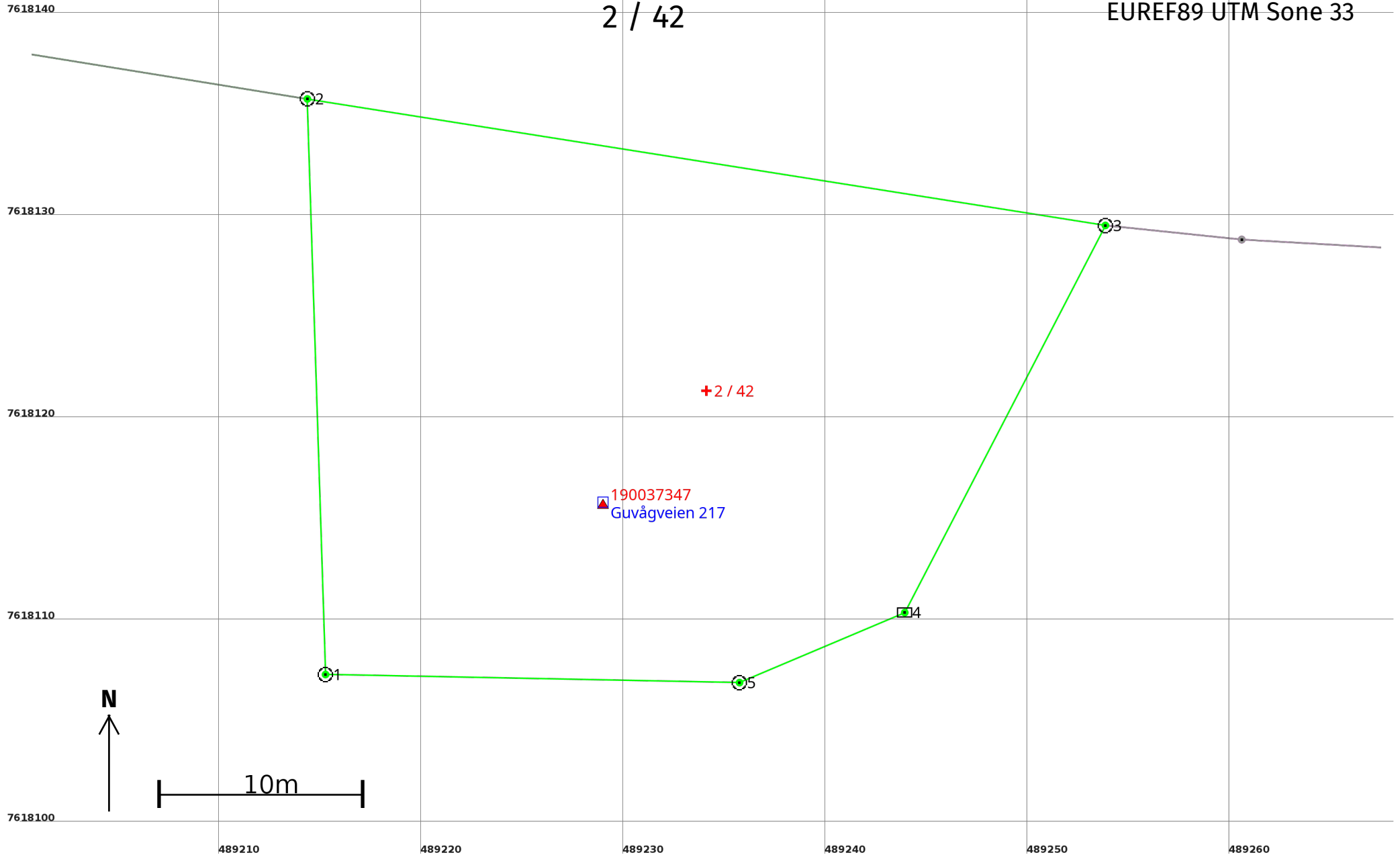
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33



# Teig 1 (Hovedteig)

2 / 42

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 33



## Areal og koordinater

**Areal:** 854,1

**Arealmerknad:**

**Representasjonspunkt:**

**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

**Nord:** 7618122

**Øst:** 489234

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7618107,49	489215,29	Jord 28,45	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
2	7618135,93	489214,39	Jord 39,95	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
3	7618129,68	489253,85	Jord 21,55	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
4	7618110,55	489243,93	Jord 8,87	Stein med kors og vitner	10 Terrengmålt	10	
5	7618107,09	489235,76	Jord 20,47	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	

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  
Råsteplass (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. Ubebygde 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 m<sup>2</sup>, 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 bebygd. 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 m<sup>2</sup>.
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. *altn. nyttig formål*

## § 6

## OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, O1 - O3

1. Dette er områder som er bebygd 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

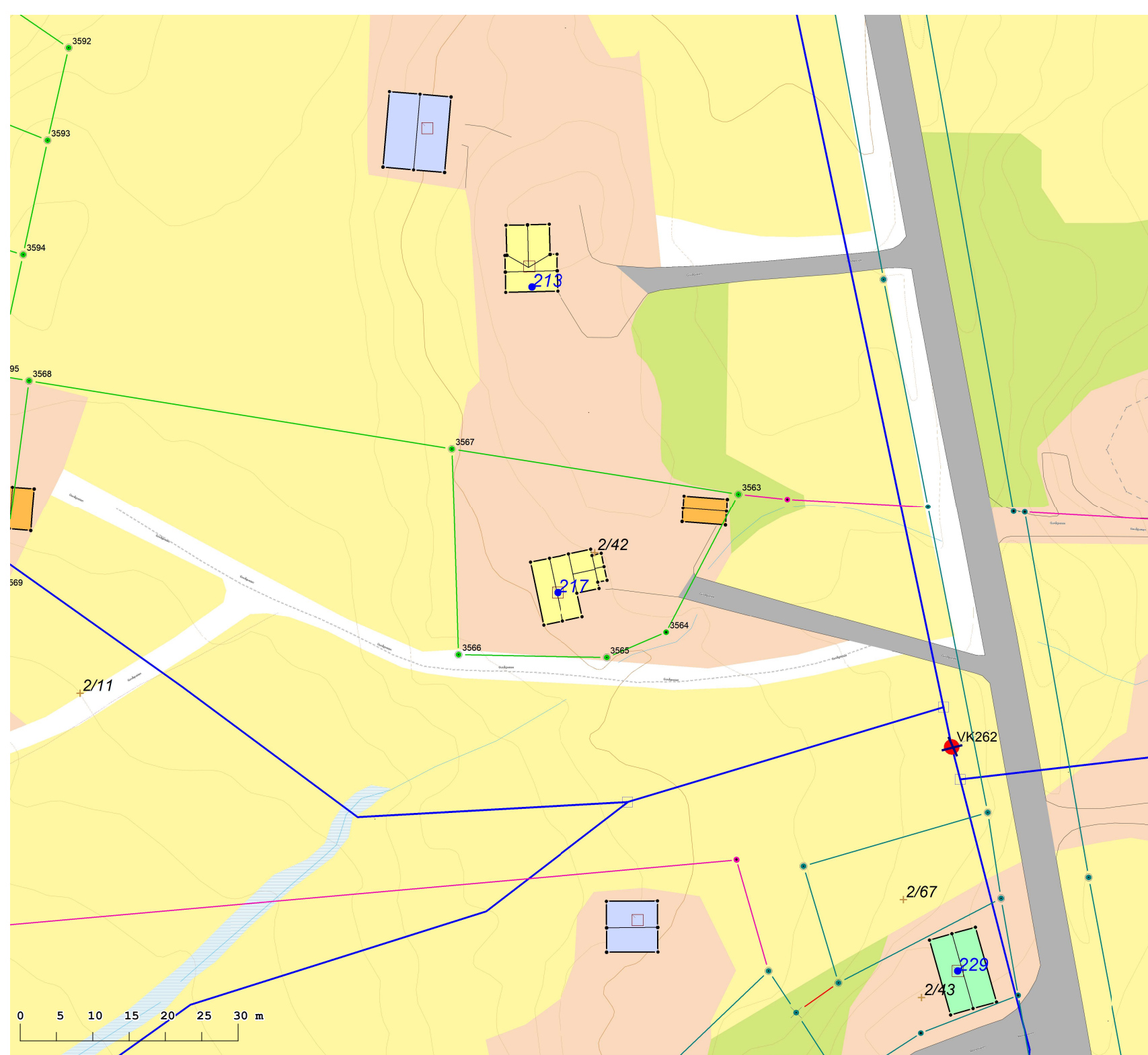
## FRIOMRÅDER, FR1 - FR3

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).



- Matrikkelkart**
- Grunneiendom
  - Hjelpelinje fiktiv
  - Hjelpelinje vannkant
  - Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
  - Grense <= 10 cm
  - Grense <= 30 cm
  - Grense < 200 cm
  - Grense < 500 cm
  - Grensepkt <= 10 cm
  - Grensepkt <= 30 cm
  - Grensepkt < 200 cm
  - Grensepkt < 500 cm
  - Grensepkt >= 500 cm
  - Grensepkt skissekvalitet (metode 80 / 81 / 82)
  - Offentlig godkjent
  - Geometrisk hjelpepepkt
  - Grensesymbol for kors
  - Annet grensemerke

- Matrikkel Adresse**
- Tekst for Vegadresse
  - Vegadresse

- Matrikkel Bygning**
- Bygning, Boligbygg
  - Bygning, Fritidsbygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Tatt i bruk (i matrikkelen)
  - Bygning, Ferdiggattest
  - Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
  - Bygning, uten Bygningspunkt

- Ledningsnett Vann og avløp**
- Spyleledning
  - Vannledning
  - Anboringpunkt vann
  - Brannventil i kum
  - Tekst på kopling

- Ledningsnett utstyr**
- Stengeventil stengt
  - Stengeventil



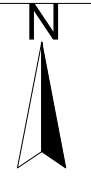
**BØ KOMMUNE**  
 Det gode liv i Bø  
 Rådhuset, Veaveien 50, 8470 Straumsjøen

**Situasjonskart**

2/42

Kartmålestokk 1:700

21.04.2026



# 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 m<sup>2</sup>
  - 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:

- Gauklielva
- 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 fortetting 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 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg kommer uthus og/eller naust på maksimalt 30 m<sup>2</sup> BRA til sammen.
- d) Det er krav om 2 biloppstillingsplasser a 18 m<sup>2</sup> 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 området 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)

- a) I områder for spredt boligbebyggelse kan det bygges maksimalt det antall enheter i hvert område som kommuneplanen viser jfr. nedenstående tabell område LSB1.
- 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
LSB1	Øraveien, Eidet	2			50 meter

#### 4.4 Spredt fritidsbebyggelse (§§ 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 område LSF1-14.
- 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 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 friluftsliv. Det er tillatt med etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsliv.

### 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.

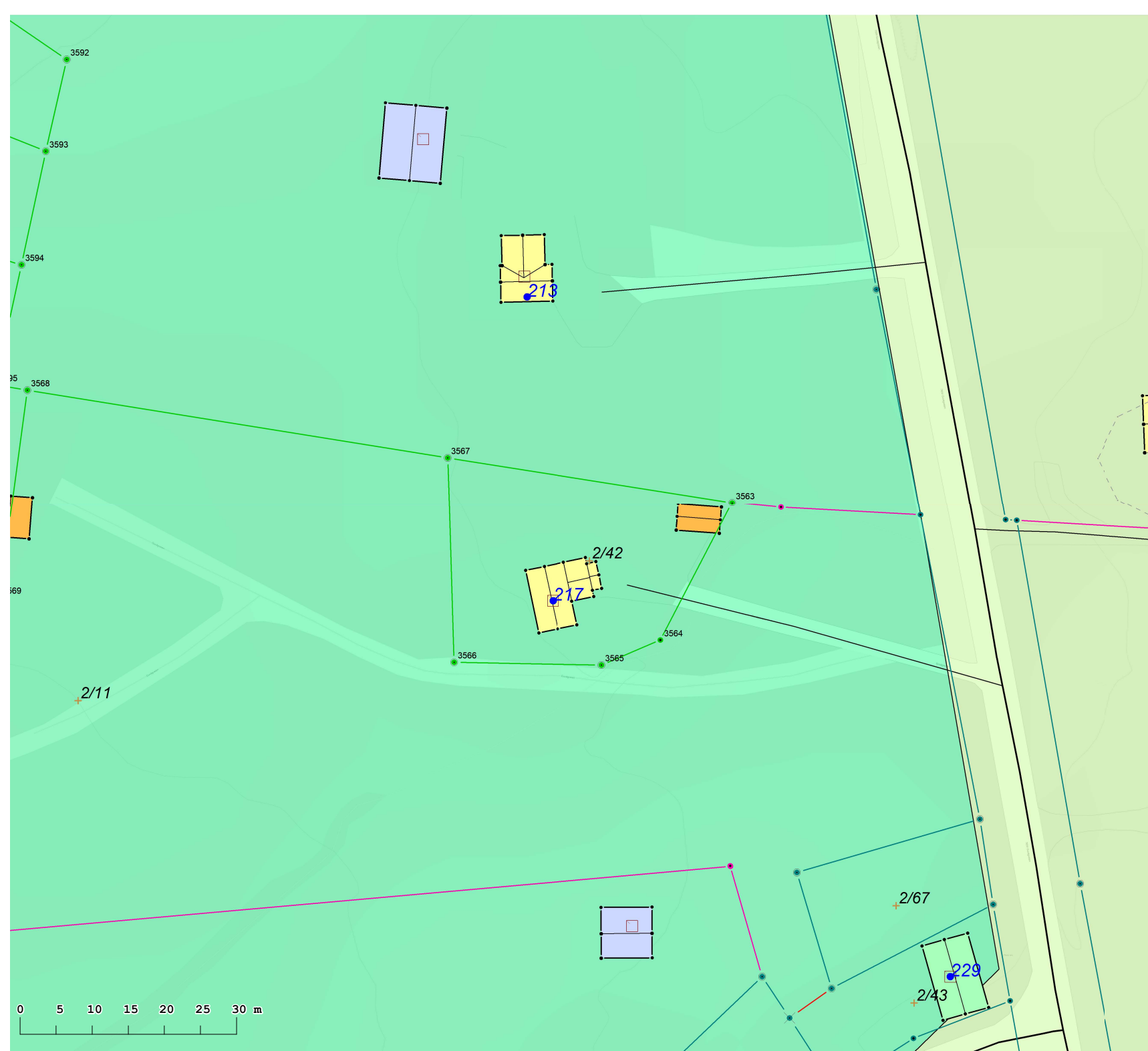
#### 6.6 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 c)

- 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

- · - · - Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal „Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende



**BØ KOMMUNE**

Det gode liv i Bø

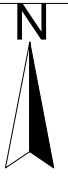
Rådhuset, Veaveien 50, 8470 Straumsjøen

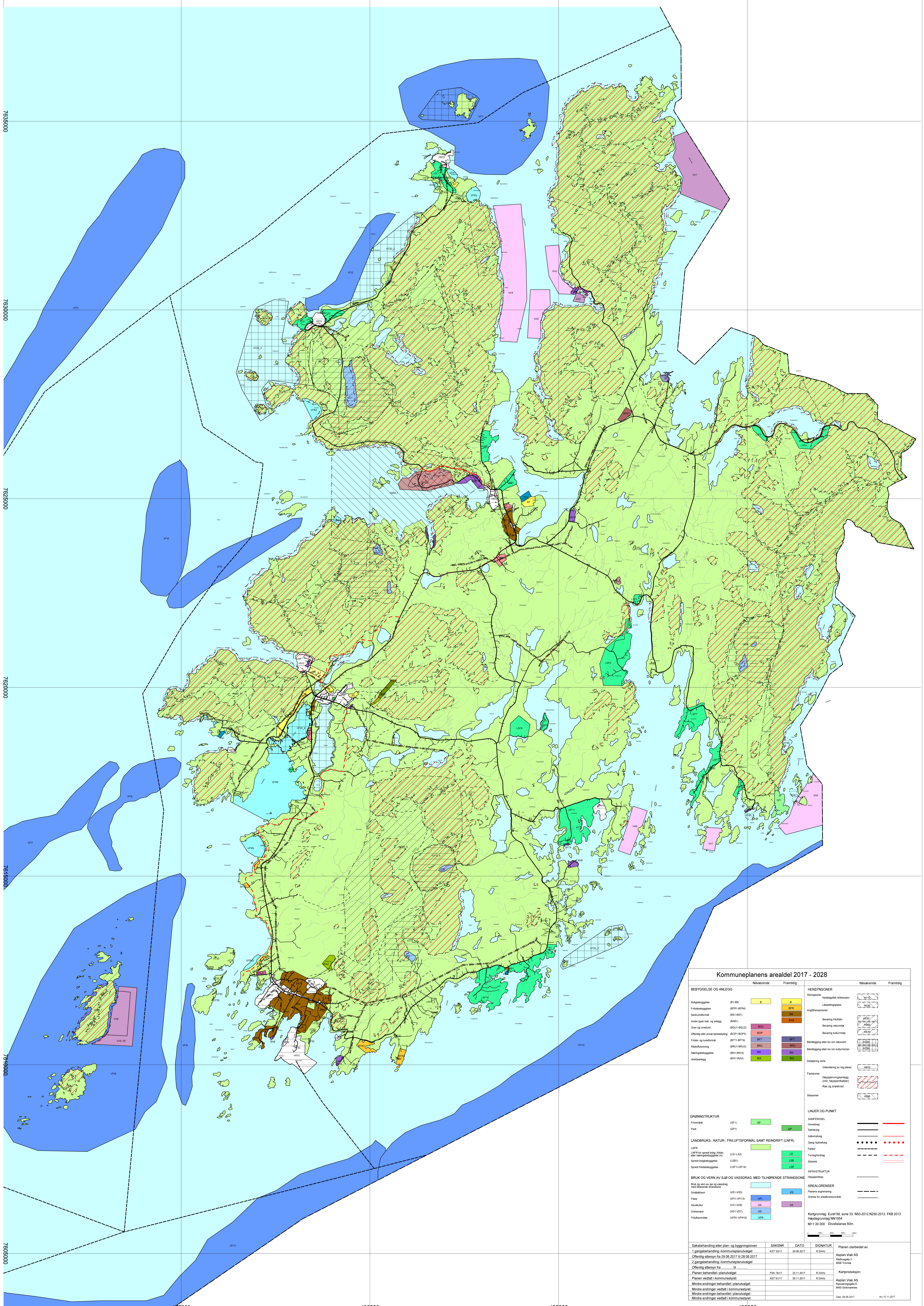
**Plankart**

**2/42**

Kartmålestokk 1:700

21.04.2026





### Kommuneplanens arealdel 2017 - 2028

	Nåværende	Fremtidig	Nåværende	Fremtidig
<b>BEBOGELSE OG ANLÆG</b>				
Boligbebyggelse (BP-BP)	B	B	Leedsagtet område	
Fritidsbebyggelse (BP1-BP4)	BP	BP	Leedsagtet område	
Særligbebyggelse (SB1-SB7)	SB	SB	Anglensplaner	
Andre typer bol. og anlæg	BA1	BA	Bevægelsestilbud	
Grav og urneland	BD1-BD3	BD	Bevægelsestilbud	
Offentlig eller privat tjenesteydning (BOP1-BOP3)	BOP	BOP	Bevægelsestilbud	
Friids- og turformål (BPT1-BPT4)	BPT	BPT	Bekendtgørelse eller lov om naturvare	
Raste- og rekreative formål (BRU1-BRU3)	BRU	BRU	Bekendtgørelse eller lov om naturvare	
Nærrebebyggelse (BN1-BN3)	BN	BN	Bevægelsestilbud	
Indtjeningsbebyggelse (BA1-BA3)	BA	BA	Bevægelsestilbud	
<b>GRØNNETRUKTUR</b>				
Fremstillede (GF1)	GF	GF	Planlægning af reguleringsplaner	
Park (GP1)	GP	GP	Planlægning af reguleringsplaner	
<b>LANDBRUGS-, NATUR-, FRILUFTSFORMAL SAMT REINDRIFT (LNFR)</b>				
LNFR	LNFR	LNFR	Planlægning af reguleringsplaner	
Spædet bebyggelse (LS1-LS3)	LS	LS	Planlægning af reguleringsplaner	
Spædet bebyggelse (LSB)	LSB	LSB	Planlægning af reguleringsplaner	
Spædet bebyggelse (LSP1-LSP4)	LSP	LSP	Planlægning af reguleringsplaner	
<b>BRUK OG VERN AV Sjø OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONER</b>				
Bæk og vassdrag med tilhørende strandsoner	VS	VS	Planlægning af reguleringsplaner	
Småbælt (VSI-VS3)	VS	VS	Planlægning af reguleringsplaner	
Fiske (VFI-VF3)	VF	VF	Planlægning af reguleringsplaner	
Akvakultur (VA1-VA3)	VA	VA	Planlægning af reguleringsplaner	
Drikkevann (VD1-VD3)	VD	VD	Planlægning af reguleringsplaner	
Fiskeoppdrett (VFI-VF3)	VF	VF	Planlægning af reguleringsplaner	
<b>AREALGRENSE</b>				
Planens grense			Planens grense	
Grens for arealbrukskontrollen			Grens for arealbrukskontrollen	
<b>LINJER OG PUNKT</b>				
SAKSNR	SAKSNR	SAKSNR	SAKSNR	SAKSNR
DATE	DATE	DATE	DATE	DATE
SIGNATUR	SIGNATUR	SIGNATUR	SIGNATUR	SIGNATUR
<p>Planens utarbejdet av: Applan Viak AS, skrevet av: 908 Trøse</p> <p>Kartprodusjon: Applan Viak AS, skrevet av: 908 Trøse</p> <p>Dato: 08.06.2017, Side: 10 av 20</p>				

7635000  
7630000  
7625000  
7620000  
7615000  
7610000  
7605000

475000 480000 485000 490000

## 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](https://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, skadedyr, 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, skadedyr, 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

# Guvågveien 217

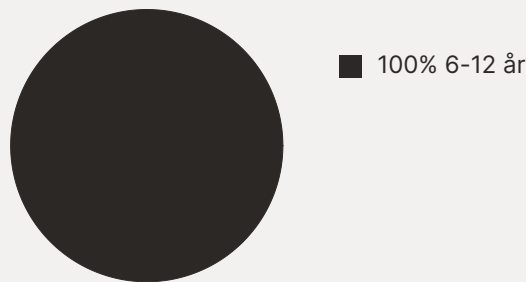
## Offentlig transport

🚶 Guvåg kryss Linje 841	8 min 🚶 10.6 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	1 t 5 min 🚶

## Skoler

Eidet skole (1-7 kl.) 23 elever, 3 klasser	10 min 🚶 12.7 km
Straume skole (1-7 kl.) 67 elever, 6 klasser	15 min 🚶 18.7 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 69 elever, 6 klasser	10 min 🚶 12.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	46 min 🚶 57.6 km
Sortland videregående skole - Filial ... 60 elever	51 min 🚶 65 km

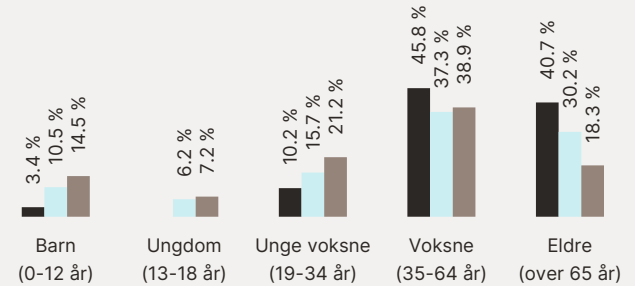
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	34%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Haugsnes	56	46
■ Kommune: Bø	2 565	1 484
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

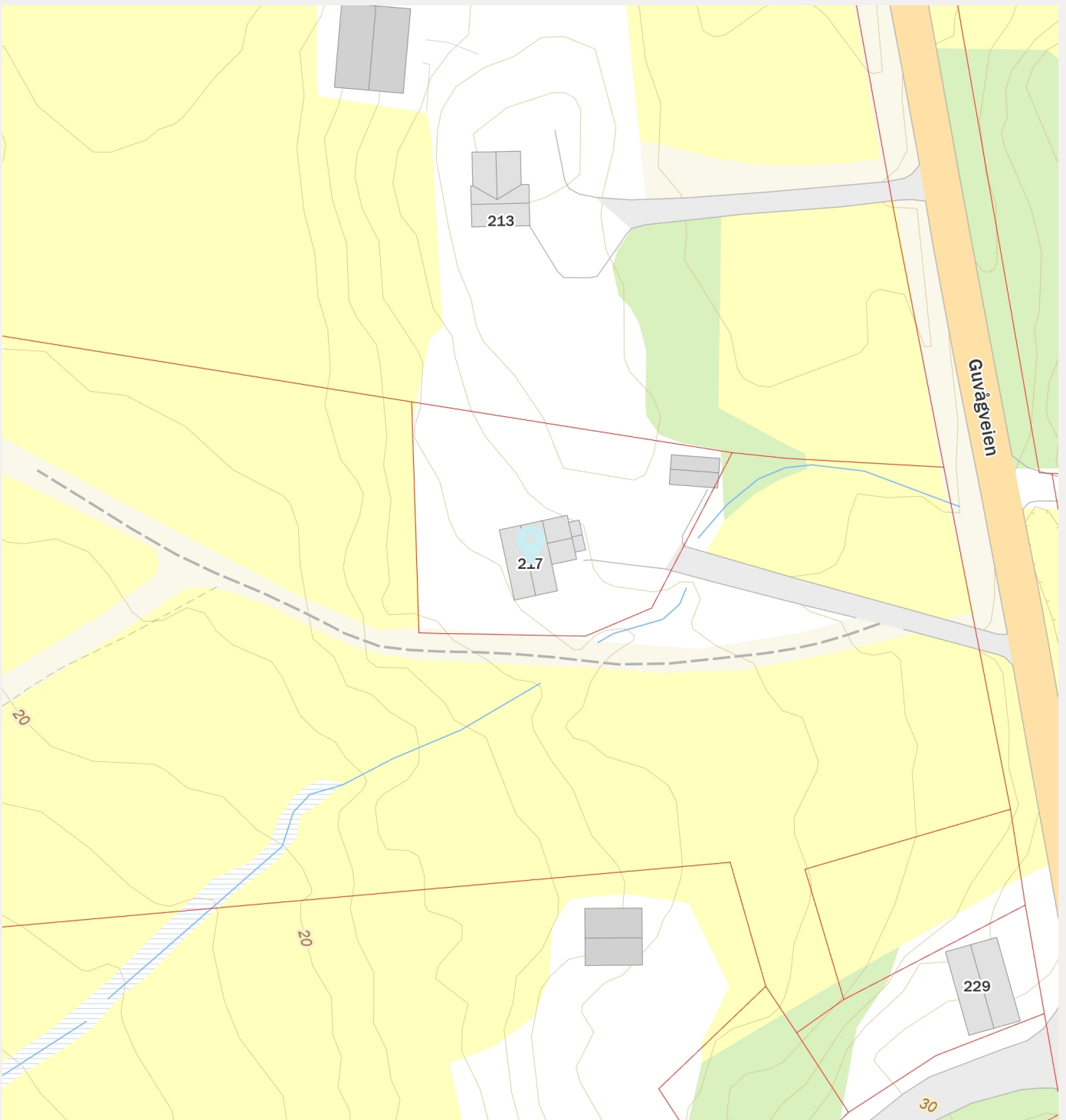
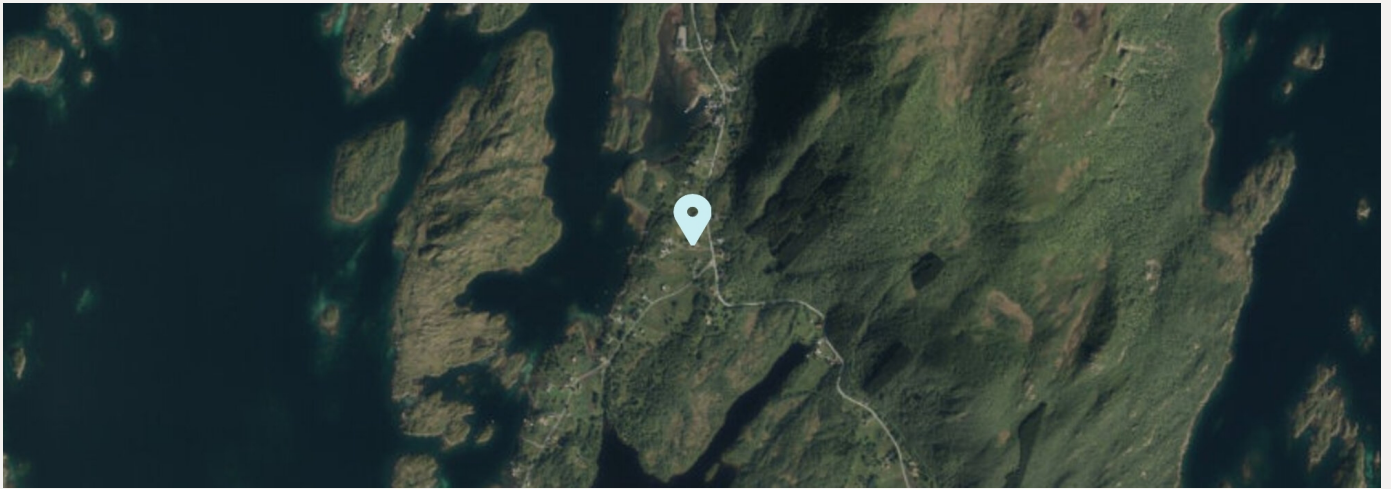
Eidet barnehage (1-5 år) 19 barn	10 min 🚶 12.6 km
Straume barnehage (1-5 år) 37 barn	15 min 🚶 18.7 km
Vinje barnehage (1-5 år) 40 barn	25 min 🚶 28.2 km

## Dagligvare

Joker Bø	9 min 🚶
Coop Prix Straume Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 18.8 km

## Sport

⚽ Haugsnes ballbane Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
----------------------------------	-------------------



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