

Velkommen til

Bøveien 48, 8470 Bø I Vesterålen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bøveien 48
8470 Bø I Vesterålen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	790 000,-
Omkostninger	kr	20 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	810 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1948
Etasjer	3
BRA/BRA-i	180 / 115 m²
Soverom	5

Energimerke 

EiendomsMegler 1 ved Peter Michael Jensen har gleden av å presentere Bøveien 48!

Her finner du en eldre enebolig over to plan med kjeller, samt en relativt nylig oppført dobbeltgarasje. Boligen bærer preg av alder, slitasje og skader, og det må påregnes omfattende oppgraderinger for å bringe den opp til dagens standard.

Boligen ligger solrikt til i et område med spredt bebyggelse på Ramberg, og byr på flott utsikt mot både sjø og fjell. Eiendommen består av fire teiger og har et samlet areal på ca. 18,2 mål som gir gode muligheter for bruk og utvikling. Eiendommen har blant annet strandlinje, diverse rettigheter og noe dyrket mark med driveplikt. Ca. 10-15 minutters kjøretur til barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikk og ulike fritidstilbud.

Her ligger det med andre ord et stort potensiale for å sette sitt eget preg, og skape drømmehjemmet i vakre naturomgivelser i eventyrkommunen Bø i Vesterålen!

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bøveien 48, 8470 Bø I Vesterålen

Registerbetegnelse
Gnr. 11, Bnr. 32, Bø (n.) kommune.

Pris

Prisantydning	kr	790 000,-
Omkostninger	kr	20 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	810 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	827 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 19 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 20 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 6 889,- pr. år 2026

Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 727,- pr. 2026

Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 liters beholder. Eiendommen har septik.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 115 m²
BRA - e: 65 m²
BRA totalt: 180 m²
TBA: 13 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Helårsbolig benyttes som fritidsbolig.

Parkering
Parkering for to biler i dobbeltgarasje, hvor det ifølge selger er installert elbil lader. I tillegg er det parkering på gruset biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 18 191,9 m² på eiet tomt.
Eiendommen består av totalt 4 teiger. Oppgitt areal er samlet for alle teigene.

Arealet er fordelt som følgende:
1 teig rundt boligen på 2 328,8 m².
1 teig ned mot sjøen på 1 742 m².
2 teiger like ved hverandre lengre nord på Ramberg, på henholdsvis 363,7 m² og 13 757,4 m².

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Hjelpelinje vannkant er registrert på 3 av teigene. Ukjent grenseforløp. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Eiendommens areal er fordelt som følgende, ifølge vedlagt gårdskart fra Nibio:
Ca. 100 m² fulldyrka jord, ca. 300 m² overflatedyrka jord, ca. 100 m² innmarksbeite, ca. 16 000 m² annet markslag og ca. 1 800 m² bebygd/samf/vann/bre.

Dyrka og dyrkbar jord er en grunnleggende, men begrenset ressurs, som også er en viktig del av kulturlandskapet. Eieren av jordbruksareal har et viktig forvalteransvar i denne sammenheng. Gjeldende regler om driveplikt er fastsatt i jordloven § 8. Driveplikten retter seg mot eieren. Eieren kan oppfylle driveplikten ved å drive jordbruksarealet selv, eller leie det bort.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur og ringmur i betong.

Terrengforhold:
Opparbeidet tomt med plen, trær og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Septiktank:
Det er septiktank med overløp til grøft. Septiktanken er av betong.

Oljetank:
Det er nedgravd oljetank i glassfiber. Innvendig dagtank er montert ved trapp til kjeller.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Driveplikt
Alt jordbruksareal (fylldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overdrar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig.

Byggeår
Boligen er oppført i 1948, senere påbygget i 1954 ifølge selger. Garasjen er oppført i 2021 ifølge selger.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 66 m²: Stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom og soverom/oppholdsrom.
BRA-e 4 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 49 m²: Bad, fire soverom og gang.

Kjeller
Uinnredet kjellerrom og bodareal. Areal av kjeller er ikke medregnet i de oppgitte areal grunnet lav høyde (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Gulvareal er på ca. 41 m².

I tillegg har eiendommen en frittstående garasje med BRA-e på ca. 61 m².

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Dagens bruk samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger for garasjen. Dette gjelder at inntegnet bod/rom i garasje ikke er etablert. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Ifølge kommunen mangler godkjente plantegninger for boligen i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen er sterkt preget av elde/slitasje og skader, og det må påregnes svært omfattende kostnader for å oppgradere til dagens standard.

Boligen er stedvis oppgradert senere år, herunder kan det nevnes:
- 2024: Montert el-bil lader i garasje.
- 2016: Skiftet et vindu på loftet.

Bad i 1 etasje:
Våtrom fra byggeår ca. 1990. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på våtrom vurderes mot gjeldende forskrift. Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromsplater. Himling er utført med himlingsplater. Gulv er utført med våtromsbelegg. Innredning med servantbeslag, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i oppholdsrom.

Bad i 2. etasje:
Våtrom fra ca. 1990. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift. Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromsplater. Himling er utført med malt papp/plater. Gulv er utført med våtromsbelegg. Innredning med servantbeslag, toalett og badekar. Stråleovn på vegg og naturlig avtrekk med ventil i vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Innvendige overflater:
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med tapet, stedvis tynne panelplater og malte plater. Himling er utført med himlingsplater og malt papp/plater. Overflate gulv er utført med vinylbelegg, teppebelegg og stedvis malt tregulv. Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Pipe og ildsted:
Murt og støpt pipe fra byggeår. Vedovn i kjøkken og oljeovn i stuen.

Rom under terreng:
Gulvet er utført med betong. Veggene er utført med betong. Himling er utført med plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Krypkjeller er ikke befart pga. manglende adkomst. Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, stedvis kobberrør.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern, stedvis plastrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.

Varmepumpe:
Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2014.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2013 er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Generelt noe eldre elektrisk installasjon med begrenset kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Automatsikringer og skrusikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller 2 (TG2):

TG 2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.Stedvis flakker lakk av platene samt rustskader.
- Trapper: Det er registrert skader i betongtrappen til kjeller og i betongkonstruksjonen til betongplatået ved hovedinngangen.
- Fuktsikring og drenering: 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. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundament: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Septiktanken er ikke befart som forutsatt på grunn av snødekket terreng. Vurderingen er derfor basert på alder, med opplysninger innhentet fra tidligere eier. Nåværende eier har ikke opplyst om svikt eller pålegg knyttet til septiktanken.
- Oljetank: Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Oljetanker har pålegg om inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10. år. Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger. Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/ parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes. Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

TG 2 - Innvendig:
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stengeventil er ikke funksjonstestet, da det ikke ble vurdert som forsvarlig å utføre funksjonstest under befaringen for å unngå risiko for lekkasje eller skade. Stedvis manglende klamring av vannledning.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Kjøkken 1 etasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Generelt noe eldre enkel innredning med begrensende funksjoner etter dagens standard. Ventilator har oppnådd forventet levetid. Mangler bryter for lys.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvise lekkasjer. Det er ikke montert godkjent takstige, noe som medfører manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stedvis står bordkledning helt i terreng.
- Takkonstruksjon/loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Pga. stor mengde innbo, samt manglende stige til kaldloft er konstruksjonen derfor kun besiktiget fra gulv på loftgang via loftsluke iht. gjeldende retningslinjer. Pulttakkonstruksjonen ligger over innredede boligrom uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører har råteskader.
- Kjellerdør: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkong/teresse: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Terrasse og balkong er snødekket noe som medfører begrenset mulighet for inspeksjon som naturlig forutsatt.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Ved befaring er tomten snødekt og utførelsen ved grunnmur er dermed ikke mulig å vurdere. Stedvis flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bygning. Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde for marin leire.

TG3 - Innvendig:
- Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist fuktskader på overflater.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Det er registrert stedvis betydelig knirk i etasjeskillet. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulvet i gangen i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter. Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulvet i soverommet i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter. Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulvet på kjøkkenet i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulvet i stuen i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter, samt ca. 23 mm gjennom hele rommet. Bjelkelag av denne alder har ikke samme konstruksjonsstyrke og stivhet som moderne konstruksjoner, og det forekommer derfor større svikt og bevegelser enn det som er vanlig i nyere bygg.
- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Sotluke er skadet. Forventet levetid er oppnådd på pipe.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i under etg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.
- Innvendige trapper: Det er stedvis knirk i trappetrinnene til 2. etasje. Det er råteskader i kjellertrappen, og denne er også bratt.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumpe er defekt.
- Bad 2. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav. Følgende avvik er registrert: det er ikke tilfredsstillende fuging av skjøter og hjørnelistene på våtromsplater og tettesjikt i våtsone. Det er ikke mekanisk avtrekk eller tilluft. Badet mangler våtromsutførelse på våtromsbelegg. Knirk i gulv. Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon som forutsatt. Det er ikke 25 mm oppkant ved dørterskel. Vindu i våtsone ved badekar.
- Bad/vaskerom 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav. Følgende avvik er registrert: fuktsvelling på våtromsplater i dusjhjørne. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg eller fuging mellom hjørnelist, plateskjøter og våtromsplater i dusjhjørne. Det er heller ikke fuget under våtromsplater. Mangler våtromsutførelse på belegg i innvendige hjørner og motfall til sluk. Det er ikke mekanisk avtrekk eller tilluft. Lekkasjevann har ikke adkomst til sluk og det er knirk i etasjeskille.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andretilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht. byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1
Selger opplyser om feil fall i dusjen.

Pkt. 2
Det har vært vannlekkasje rundt flere vinduer.

Pkt. 6
Selger opplyser om skade på flere vinduer.

Pkt. 33
Det foreligger tilstandsrapport fra 2023.

Pkt. 37
Boligen har garasje.

Pkt. 39
Selger opplyser om at dørhåndtak på verandadør ikke virker fra utsiden.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekke er utført med aluminiumsplater/stålplater. Befart fra bakkenivå. Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast. Plassbygget valmtakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Pulttakkonstruksjon på tilbygg, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende og stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har stedvis malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis koblet glass. Et vindu på loft er skiftet i 2016.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører. Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Slette innvendige dører med trekarmer. Stedvis fornyet.

Balkonger/terrasser:
Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Balkong er utført i trekonstruksjon m/papptekking.

Utvendige trapper:
Overbygget trapp til hovedinngang er utført i betongkonstruksjon med strekkmetalltrinn. Betong kjellertrapp.

Innvendig trapper:
Malt tretrapp til 2. etasje og enkel kjellertrapp.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur og ringmur i betong.

Garasje:
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte takstoler med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv. 2 leddporter med portåpner, gangdører. Innlagt strøm. Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt. Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et vestvendt, svakt hellende terreng i et boligområde med spredt bebyggelse på Ramberg. Eiendommen består av fire parseller med et samlet areal på ca. 18,2 dekar.

Tomten er solrik og har hovedfasade mot vest-nordvest, med utsikt mot fjell i flere retninger. Eiendommen har grei adkomst fra vei.

Det er ca. 8 km til Steine, hvor det blant annet finnes skole og barnehage. Til kommunesenteret Straume er det ca. 10 km, hvor man finner ulike service- og forretningstilbud samt bussforbindelser.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig, oppført i 1948 samt tilbygg, oppført i 1954:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Bø kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1948 og tilbygget i ca. 1954, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger av boligen eller tilbygg i Bø kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje, oppført i 2021:
Det foreligger godkjente bygningstegninger, godkjent byggemelding samt vedtak på frittstående garasje datert 04.04.2024. Ifølge selger ble garasjen oppført i 2021. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring, varmepumpe og elektrisitet. Det gjøres oppmerksom på at det er registrert avvik på varmekilder, se utfyllende informasjon under standard. Det gjøres også oppmerksom på at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNFR-formål (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) i kommuneplanens arealdel, datert 30.11.2017 med plan-ID: KP201712. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra privat vei som tilhører hovedbruket. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er tinglyst veirett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen har privat avløp via septiktank med overløp til grøft. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra

kommunen om utbedring av avløpsanlegget. Septiktømming er inkludert i avgift for renovasjon.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 363 205,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 452 821,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Stian Bygdnes

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 706
Dato: 14.06.1945
Bestemmelse om beiterett
BESTEMMELSE OM NAUSTPLASS
BESTEMMELSER OM TORVRETTIGHETER.
RETTIGHET TIL SKOGTEIG.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3754
Dato: 05.12.1949
Vegvesenets betingelser vedtatt

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 904476
Dato: 20.09.1952
RETTIGHETSHAVER: VESTERÅLENS KRAFTLAG.

Jordskifte
Dagboknr.: 644
Dato: 29.02.1960
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3322
Dato: 26.08.1963
Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1838
Dato: 09.03.1984
BESTEMMELSER OM ANLEGG VANNKUM/LEDNINGER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 705
Dato: 14.06.1945
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det følger av gammel tinglyst rettighet, datert 14.06.1945, at eiendommen har rett til sjøgrunn, torvmyr, hugst i skogen, beiterett og forøvrig rett i utmarken etter andel i skyld.

Videre følger det av gammel tinglyst erklæring, datert 05.12.1949, at eiendommen har fått tillatelse til å legge privat avkjørsel fra fylkesvei.

Tinglyste rettigheter og erklæringer er vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i disse.

Tinglyst dokument med dok.nr 644 datert 29.02.1960 (jordskifte), dok.nr 1838 datert 09.03.1984 (erklæring/avtale), og dok.nr 904476 datert 20.09.1952 (elektriske kraftlinjer) kan forelegges ved henvendelse til megler.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 06-03-2026 av Reidulf Halvorsen i TakstTeam Vesterålen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 06.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 24.02.2026
Energiattest, datert 20.05.2023
Bygningstegninger garasje, datert 14.09.2021
Matrikkelrapport, datert 23.02.2026
Grunnkart, datert 23.02.2026
Plankart, datert 23.02.2026
Skjermutklipp gårdskart, tatt 11.03.2026
Tinglyste rettigheter/erklæringer, datert 26.08.1963
Gamle rettigheter, datert 05.12.1949 og 14.06.1945
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 991 11 000
Epost: peter.jensen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8405 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Velkommen til Bøveien 48! Foto: Lunde Images AS



Eldre enebolig over 3 plan på Ramberg | Renoveringsbehov | 5 soverom | 2 bad | Utsikt



Her kan du skape drømmehjemmet i vakre naturomgivelser i eventyrkommunen Bø i Vesterålen!









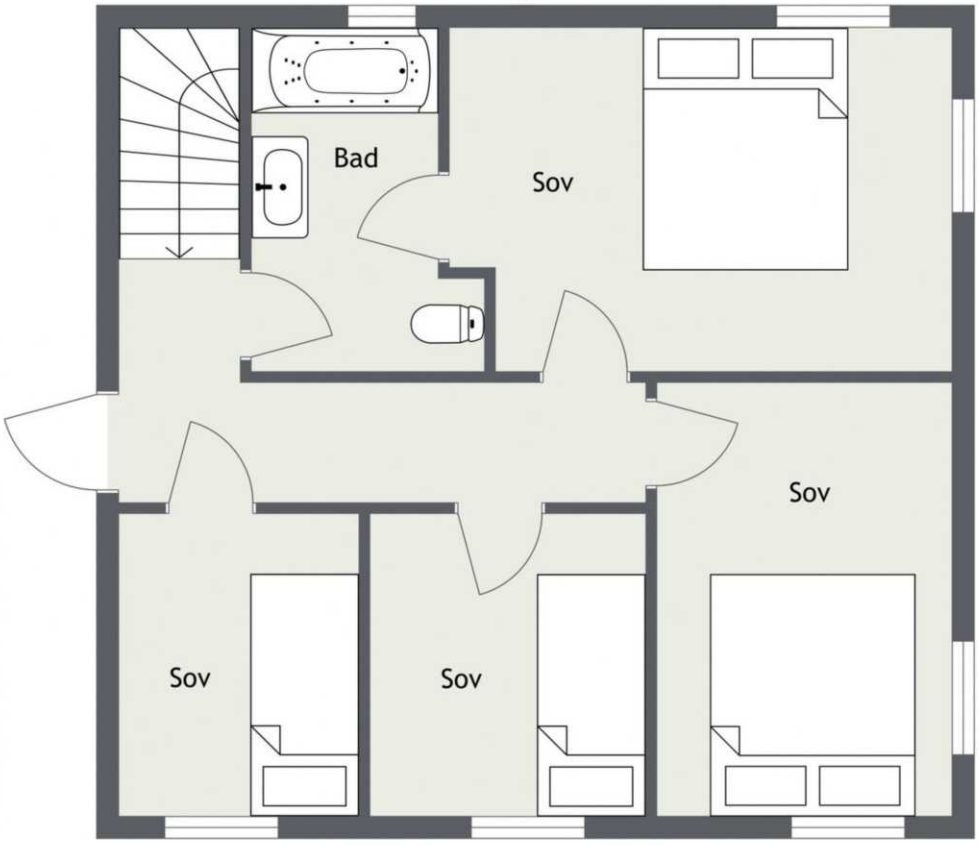








2. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

1. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig.
Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
BØ kommune
gnr. 11, bnr. 32

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1940 **Eiendomsverdi ref nr:** SY6227

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen
Uavhengig Takstingeniør
reidulf@ttv.as
932 06 645

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppsummering tilstand

Enebolig, med grunnoppføring iht. de ulike byggeår, oppført i 1948 og tilbygget i 1954, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.
Boligen er oppført med loft, hovedetasje og kjeller.
Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Bolig er blitt noen år, og fremstår stedvis med betydelig preg av bruksslitasje, etterslep på vedlikehold og utidsmessighet og stedvis div. skader/defekter samt stedvis avvik i utførelse.
Svikt som er påvist skyldes elde, manglende vedlikehold og oppgraderinger, skader og bruksslitasje.

Ut i fra alder på bolig kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig. - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Taktekke er utført med aluminiumsplater/stålplater. Befart fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast.
Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende og stående bordkledning.
Plassbygget valmtakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Pulttakkonstruksjon på tilbygg, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Det er ikke stige og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftgang via loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.
Bygningen har stedvis malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis koblet glass. Et vindu på loft er skiftet i 2016.
Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Balkong er utført i trekonstruksjon m/papptekking.
Overbygget trapp til hovedinngang er utført i betongkonstruksjon med strekkmetalltrinn. Betong kjellertrapp.

INNVENDIG Gå til side

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med tapet, stedvis tynne panelplater og malte plater.
Himling er utført med himlingsplater og malt papp/plater. Overflater gulv er utført med vinylbelegg, teppebelegg og stedvis malt tregulv.
Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Murt og støpt pipe fra byggeår. Vedovn i kjøkken og oljeovn i stuen.
Gulvet er utført med betong. Veggene er utført med betong. Himling er utført med plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Krypkjeller er ikke befart pga. manglende adkomst. Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.
Malt tretrapp til 2. etg. og enkel kjellertrapp.
Slette innvendige dører med trekarmer. Stedvis fornyet.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etg.
Våtrom fra ca. 1990. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.
Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.

Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromsplater. Himling er utført med malt papp/plater. Gulv er utført med våtromsbelegg.
Innredning med servantbeslag, toalett og badekar. Stråleovn på vegg og naturlig avtrekk med ventil i vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Bad/vaskerom 1.etg.
Våtrom fra byggeår ca. 1990. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.
Sluk, tettesjikt og fall på våtrom vurderes mot gjeldende forskrift.

Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromsplater. Himling er utført med himlingsplater. Gulv er utført med våtromsbelegg.
Innredning med servantbeslag, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i oppholdsrom.

KJØKKEN Gå til side

Generelt noe eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.
Komfyr.
Ventilator med avtrekk til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, stedvis kobberrør.
Det er avløpsrør av støpejern, stedvis plastrør.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.
Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2014.
Varmtvannsbereder fra 2013 er på ca. 200 liter.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

Beskrivelse av eiendommen

Generelt noe eldre elektrisk installasjon med begrenset kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer og skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.
Grunnmur og ringmur i betong.
Opparbeidet tomt med plen, trær og beplantning ved bolig.
Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.
Utvendig avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledning er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong.
Det er nedgravd oljetank i glassfiber. Innvendig dagtank er montert ved trapp til kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m²
Totalpris	800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig.

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.
Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

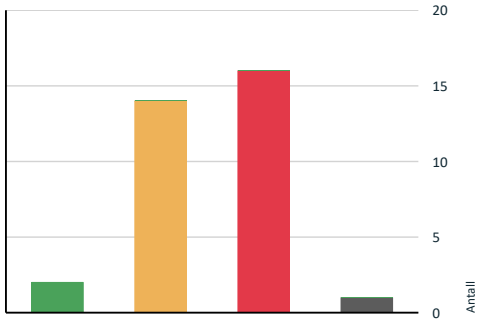
Garasje

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

Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder garasje. Det er registrert avvik i form av rominndeling.

Sammendrag av boligens tilstand

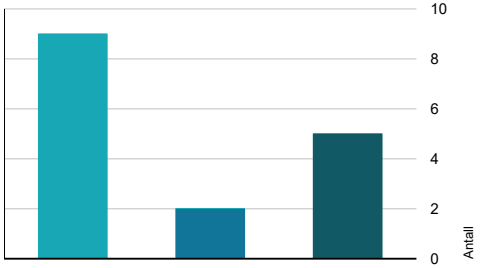
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av eier er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.
Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt. Snødekket eiendom og bygning begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

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

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **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** Gå til side
- **Utvendig > Kjellerdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

HELÅRSBOLIG BENYTTET SOM FRITIDSBOLIG.



Byggeår
1948

Kommentar
Ca. byggeår iht. opplysninger ved befaring.

Anvendelse
Bolig (til eget bruk)

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som redusert, også hensyntatt alder og formål, dette bl.a. grunnet sterk preg av elde, slitasje, etterslep på vedlikehold/oppgraderinger, utidsmessighet og stedvis skader.

Vedlikehold
Bygningen er sterkt preget av elde/slitasje og skader, og det må påregnes svært omfattende kostnader for å oppgradere til dagens standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1954	Tilbygg	
	Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - montert el-billader i garasje 2024 - skiftet ett vindu på loft i 2016

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekke er utført med aluminiumsplater/stålplater. Befart fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Stedvis flakker lakk av platene samt rustskader.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Flassende lakk og rustskader bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og forringelse av taktekkingen.
Det anbefales å børste bort rust, påføre rusthindrende maling og avslutte med egnet lakk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Eksempel på skade på taktekking.



Eksempel på skade på taktekking.

TG 3 Nedløp og beslag

Kommentar
Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er ikke montert godkjent takstige, noe som medfører manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt montere snøfangere i henhold til krav fra byggemeldingstidspunktet for å redusere risiko for personskader og skader på eiendom ved snø- og isras.

Punktvise lekkasjer i takrenner bør utbedres, og det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og råte i bygningskonstruksjonen.

Da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, bør det vurderes utskifting for å sikre funksjon og unngå fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Punktvis lekkasje på takrenne.



Eksempel på manglende bortledning av vann fra taknedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

Kommentar
Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis står bordkledning helt i terreng.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Råteskadet trekledning og veggkonstruksjon må skiftes ut, og årsak til skadene må utbedres.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre videre råteskader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råte, fuktskader og svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Stedvis registrert fukt i veggkonstruksjonen.



Eksempel på råteskade på bordkledning.



Eksempel på skade og råteskade på bordkledning

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar
Plassbygget valmtakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Pulttakkonstruksjon på tilbygg, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Det er ikke stige i loftsluke og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra gulv på loftgang via loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Pga. stor mengde innbo, samt manglende stige til kaldloft er konstruksjonen derfor kun besiktiget fra gulv på loftgang via loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Pulttakkonstruksjonen ligger over innredede boligrom uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting/ventilering i takkonstruksjonen, og det anbefales å åpne opp konstruksjonen for nærmere undersøkelser og utbedring av eventuelle skader.

Manglende lufting og utilgjengelighet for inspeksjon medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, som over tid kan føre til omfattende skader på bærende konstruksjoner og redusert levetid for taket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Takkonstruksjonen.


Eksempel på fuktskjolder ved pipe.

TG 3 Vinduer

Kommentar

Bygningen har stedvis malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis koblet glass. Et vindu på loft er skiftet i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass bør byttes for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre varmetap og ytterligere skade.

Vanskelig betjente vinduer og slitte karmer bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjonalitet og forhindre inntrenging av fukt.

Avvik rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å redusere risikoen for trekk, varmetap og fuktskader.

Kondensering på innsiden av glassene bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå fuktskader og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Eksempel på manglende åpning mellom beslag og kledning.


Eksempel på sprukket glass som er midlertidig tettet.

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport


Eksempel på råteskadet vindu.

TG 3 Dører

Kommentar

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av dører og karmer med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse og sikre god funksjon.

Sprekker og utettheter mellom dørblad og karm bør tettes for å unngå varmetap, kald trekk og økt energiforbruk.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bruk og unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, råte, dårlig inneklima og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Eksempel på råteskadet balkongdør.

TG 3 Kjellerdør

Kommentar

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av fukt- og råteskadet treverk i kjellerdøren.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil skadene kunne forverres og føre til redusert funksjon, økt varmetap og risiko for ytterligere fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Eksempel på råteskadet kjellerdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Balkong er utført i trekonstruksjon m/papptekking.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Terrasse og balkong er snødekket noe som medfører begrenset mulighet for inspeksjon som naturlig forutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av balkong og terrasse når snøen er borte for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader.

Skadet eller utlevd tettesjikt/membran må utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert bæreevne og potensielle følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Snødekket balkong.



Delvis snødekket terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Kommentar

Overbygget trapp til hovedinngang er utført i betongkonstruksjon med strekkmetalltrinn. Betong kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skader i betongtrappen til kjeller og i betongkonstruksjonen til betongplatået ved hovedinngangen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skader i betongtrapp til kjeller og betongkonstruksjonen ved hovedinngang bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.



Eksempel på skade.



Eksempel på skade.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Kommentar

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med tapet, stedvis tynne panelplater og malte plater.
Himling er utført med himlingsplater og malt papp/plater. Overflater gulv er utført med vinylbelegg, teppebelegg og stedvis malt tregulv.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater med fuktskader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risiko for mugg- og råteskader, som kan påvirke inneklima og bygningskonstruksjon negativt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel på skade i veggoverflaten.

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på registrert fukt i veggkonstruksjonen.



Eksempel på skade i veggoverflaten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert stedvis betydelig knirk i etasjeskillet.
Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulvet i gangen i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter.
Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulvet i soverommet i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter.
Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulvet på kjøkkenet i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulvet i stuen i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter, samt ca. 23 mm gjennom hele rommet.
Bjelkelag av denne alder har ikke samme konstruksjonsstyrke og stivhet som moderne konstruksjoner, og det forekommer derfor større svikt og bevegelser enn det som er vanlig i nyere bygg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og høydeforskjeller i gulvene for å oppnå bedre komfort og funksjonalitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt risiko for videre setninger, svikt og ujevnheter, noe som kan påvirke både brukervennlighet og verdien av boligen.

Ved fremtidig renovering bør det vurderes å rette opp bjelkelaget for å redusere bevegelser og forbedre konstruksjonsstyrken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Pipe og ildsted

Kommentar

Murt og støpt pipe fra byggeår. Vedovn i kjøkken og oljeovn i stuen.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.
• Sotluke er skadet

Forventet levetid er oppnådd på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sotluke må utbedres eller skiftes ut, og pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon.
Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen, da forventet levetid er oppnådd.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for brann, lekkasjer av røyk eller gasser, samt ytterligere forringelse av pipens tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport


Eksempel på tildekket pipe.


Eksempel på fuktinntrengning.


Rustskadet sotluke.


Eksempel på råteskader trekonstruksjon.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet er utført med betong. Veggene er utført med betong. Himling er utført med plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i treverket.
Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig for å følge utviklingen over tid og forhindre ytterligere skader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fukt- og råteskader, som kan føre til svekkelse av konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Krypkjeller

Kommentar

Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Krypkjeller er ikke befart pga. manglende adkomst. Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryppkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende adkomst medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader dersom forholdene ikke avdekkes og utbedres i tide.

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport


Ikke adkomst til krypkjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Kommentar

Malt tretrapp til 2. etg. og enkel kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis knirk i trappetrinnene til 2. etasje. Det er råteskader i kjellertrappen, og denne er også bratt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av knirk i trappetrinnene til 2. etasje for å sikre god brukskomfort.

Råteskadede deler i kjellertrappen må skiftes ut, og det bør vurderes tiltak for å redusere brattheten. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fallulykker og videre forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Trapp til 2. etg.


Råteskade på kjellertrapp.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Slette innvendige dører med trekarmer. Stedvis fornyet.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det anbefales å vurdere utskifting eller utbedring av innvendige dører, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Dette vil redusere risikoen for funksjonssvikt, økt slitasje og eventuelle problemer med brukervennlighet.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Våtrom fra ca. 1990. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.

Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromsplater. Himling er utført med malt papp/plater. Gulv er utført med våtromsbelegg. Innredning med servantbeslag, toalett og badekar. Stråleovn på vegg og naturlig avtrekk med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Følgende avvik er registrert:
- ikke tilfredsstillende fuging av skjøter og hjørnelistene på våtromsplater
- ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsone
- ikke mekanisk avtrekk
- ikke tilluft
- ikke våtromsutførelse på våtromsbelegg
- knirk i gulv
- sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon som forutsatt
- ikke 25 mm oppkant ved dørterskel
- vindu i våtsone ved badekar

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av tilfredsstillende tettesjikt/membran, utbedring av fuger og hjørnelister, samt installasjon av mekanisk avtrekk og tilluft for å sikre god ventilasjon.

Manglende oppgradering og utbedring kan medføre økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjonen, samt dårlig inneklima.

Sluk bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og det bør etableres 25 mm oppkant ved dørterskel for å hindre vannlekkasje til tilstøtende rom. Vindu i våtsone bør sikres mot fuktinntrengning.

Knirk i gulv bør utbedres for å forhindre ytterligere skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel på manglende våtromsutførelse på våtromsbelegg.



Eksempel på manglede fuging av våtromsplateskjøt.





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar
Våtrom fra byggeår ca. 1990. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.
Sluk, tettesjikt og fall på våtrom vurderes mot gjeldende forskrift.

Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromsplater. Himling er utført med himlingsplater. Gulv er utført med våtromsbelegg. Innredning med servantbeslag, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Følgende avvik er registrert:
- fuktsvelling på våtromsplater i dusjhjjørne
- ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg
- ikke tilfredsstillende fuging mellom hjørnelist, plateskjøter og våtromsplater i dusjhjørne
- ikke fuget under våtromsplater
- ikke våtromsutførelse på belegg i innvedige hjørner
- motfall til sluk
- ikke mekanisk avtrekk
- ikke tilluft
- lekkasjevann har ikke adkomst til sluk
- knirk i etasjeskille

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres med nytt tettesjikt/membran, utbedring av fall mot sluk, korrekt utførelse av våtromsbelegg i hjørner, samt etablering av tilfredsstillende ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer, sopp- og råteskader, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og ytterligere fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel på avgrenset list på gulv i dusjhjørne.



Eksempel på fuktskade.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i oppholdsrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar
Generelt noe eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Generelt noe eldre enkel innredning med begrensende funksjoner etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå bedre funksjonalitet og standard.
Dagens innredning har begrensede funksjoner og økt slitasje, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader over tid.



Eksempel på skade.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Ventilator med avtrekk til friluft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilator har oppnådd forventet levetid. Mangler bryter for lys.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilatoren bør vurderes for utskifting da den har oppnådd forventet levetid, for å unngå redusert funksjon og økt risiko for feil eller driftsstans.
Bryter for lys bør monteres for å sikre fullverdig bruk og funksjonalitet.
Det vil det være naturlig med fornying av ventilator i forbindelse med fornying av kjøkkeninnredning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, stedvis kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stengeventil er ikke funksjonstestet, da det ikke ble vurdert som forsvarlig å utføre funksjonstest under befaringen for å unngå risiko for lekkasje eller skade. Stedvis manglende klamring av vannledning.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stengeventilen bør undersøkes og eventuelt funksjonstestes av fagperson for å avdekke mulig funksjonssvikt. Manglende funksjon kan medføre økt risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje, da vannet ikke kan stenges raskt.

Vannledningene bør klamres tilfredsstillende for å redusere risiko for skader og trykkslag. Manglende klamring kan føre til bevegelse i rørene, som igjen kan gi lekkasjer eller andre skader på anlegget.



Eksempel på manglende klamring.

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende klamring.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av støpejern, stedvis plastrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for luktproblemer og tilstopping.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på avløpsrørene er passert, bør det vurderes utskiftning eller nærmere undersøkelser for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Eksempel på synlige avløpsrør.



Eksempel på synlige avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med mangelfull luftutskifting, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig luftkvalitet.



Eksempel på symptom på innvendig kondensering på vindu.

TG 3 Varmesentral

Kommentar

Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2014.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det er avvik:

Varmepumpe er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmepumpen bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig oppvarming og energieffektivitet i boligen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert komfort, økte oppvarmingskostnader og risiko for ytterligere skader på anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder fra 2013 er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselig svikt, noe som kan føre til omfattende vannskader dersom lekkasje oppstår uten tilstrekkelig sikring.



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Generelt noe eldre elektrisk installasjon med begrenset kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer og skrusikringer.

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.
   1948 Iflg. tidligere eier. Forutsettes korrekt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

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

   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

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?
   Ukjent
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

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

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Generelt anbefales kontroll av el-takstmann eller elektroinstallatør av installasjon som er blitt noen år. Med grunnlag i alder, kapasitet og tilstand bør det påregnes tiltak på det elektriske anlegget (innen rimelig tid).

Generell kommentar

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

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.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i kjeller.

Dagens utilstrekkelige drenering medfører økt risiko for fuktproblemer, skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.



Ukjent tettesjikt på grunnmur.



Ukjent tettesjikt på grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur og ringmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på bygget.



Eksempel på riss og sprekker.



Eksempel på riss og sprekker.

TG 3 Terrengforhold

Kommentar

Opparbeidet tomt med plen, trær og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Ved befaring er tomten snødekt og utførelsen ved grunnmur er dermed ikke mulig å vurdere. Stedvis flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bygning. Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde for marin leire.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terrenget rundt bygningen bør planeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg.
Dersom dette ikke er mulig, bør alternative tiltak som avskjæringsgrøfter vurderes.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas.
Aktsomhetsområde ras; det kan foreligge kommunale restriksjoner på disse områder. Kfr. kommunen for informasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på hellende terreng inn mot grunnmur.



Eksempel på hellende terreng inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendig avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledning er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft og 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
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og ledningstype er ukjent.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 2 Septiktank

Kommentar

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Det er påvist andre avvik:

Septiktanken er ikke befart som forutsatt på grunn av snødekket terreng. Vurderingen er derfor basert på alder, med opplysninger innhentet fra tidligere eier. Nåværende eier har ikke opplyst om svikt eller pålegg knyttet til septiktanken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Nærmere undersøkelser anbefales da septiktanken var snødekt ved befaringstidspunktet, for å avdekke eventuelle skjulte skader og redusere risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

TG 2 Oljetank

Kommentar

Det er nedgravd oljetank i glassfiber. Innvendig dagtank er montert ved trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Oljetanker har pålegg om inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10. år.
Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger.
Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/ parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes.
Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.
Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken, og det må fremlegges dokumentasjon på utført kontroll siste 12 måneder.

Manglende lekkasjesikring og kontroll øker risikoen for lekkasje, som kan medføre alvorlige miljøskader og økonomiske konsekvenser for eier.

Oljetanker har pålegg om inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10. år.
Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger.
Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/ parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes.
Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.
Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.



Dagtanke ved kjellertrapp.



Utvendig nedgravd oljetank.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Brannslukningsutstyr må kontrolleres og eventuelt utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for skade ved brann.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverkshøyder i innvendige trapper bør tilpasses dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten.

Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn eller gjenstander kan falle gjennom og for å øke sikkerheten.

Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Ved utleie er det krav til å måle radonverdien.

Eier skal sørge for at manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m²/115 m²

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig.: Bad, 5 Soverom, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Bod, Uinnredet kjellerrom, Kryperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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	**800 000**
Konklusjon markedsverdi	**800 000**

Markedsvurdering
Eiendom, bestående av 4 parseller med totalt areal ca. 18,2 da., med påstående enebolig og stor dobbelgarasje, er beliggende i landlige omgivelser med spredt bebyggelse. Eiendommen har potensiale som bolig for fastbeboelse og som fritidsbolig. Bolig med vest-nordvestvendt hovedfasade, med utsikt til fjell, og som generelt gir et redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet generelt sterk preg av elde, etterslep på vedlikehold, utidsmessighet og defekter/skader.

Boligen er må ansees som et renoveringsprosjekt med et betydelig og omfattende påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulert markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ringstadåsen 30 ,8475 STRAUMSJØEN			09-12-2024	590 000	**580 000**		580 000	**12 889**
	45 m²	1974	2 sov						
2	Bøveien 52 ,8470 BØ I VESTERÅLEN			08-07-2024	690 000	**690 000**		690 000	**11 695**
	59 m²	1900	1 sov						
3	Straumsnesveien 5 ,8470 BØ I VESTERÅLEN			27-09-2017	880 000	**700 000**		700 000	**9 722**
	72 m²	1938	3 sov						
4	Bøveien 724 ,8470 BØ I VESTERÅLEN			02-07-2025	690 000	**650 000**		650 000	**6 633**
	98 m²	1928	2 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Forsikring. iht. eier.	Kr.		12 000
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		21 000
Kommunale avgifter iht. kommunalinformasjon.	Kr.		6 505
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**39 500**

Teknisk verdi bygninger

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig.			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 250 000
Sum teknisk verdi - Helårsbolig benyttet som fritidsbolig.	Kr.		**2 300 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**850 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 500 000**

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

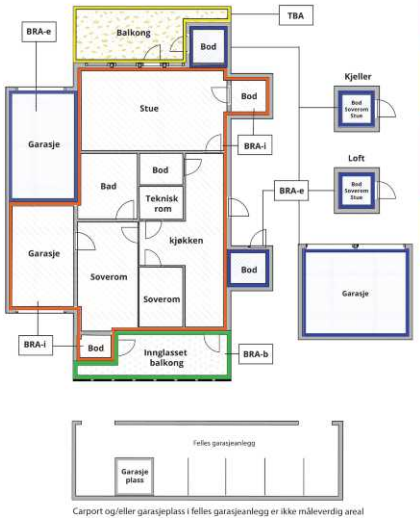
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	49			49	4
1. Etasje	66	4		70	9
Kjeller					
SUM	**115**	**4**			**13**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, oppholdsrom	Utebod	
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, bod	Kryperom	

Kommentar

Trapperom under trapp i 1. etg. er ikke medregnet som eget rom, men medtatt som del av gang. Areal av kjeller er ikke medregnet i de oppgitte areal grunnet lav høyde (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Gulvareal ca. 41 m².
Areal av kryprom er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt "Tilbygg/ modernisering". Det er ikke fremlagt faktura på utførte arbeider.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		61		61	
SUM		**61**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder garasje. Det er registrert avvik i form av rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt "Tilbygg/ modernisering bolighus". Det er ikke fremlagt faktura på utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Stian Bygdnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	11	32		0	18191.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bøveien 48

Hjemmelshaver
Bygdnes Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bebygd eiendommen er beliggende i vestlig hellende terreng i boligområde med spredt bebyggelse på Ramberg. Eiendommen består av 4 parseller med totalt areal ca. 18,2 da.
Solåpen eiendom. Hovedfasade mot vest-nordvest, med utsikt mot fjell i flere retninger. Eiendommen har grei adkomst fra veg.

Ca. 8 km. til Steine, er det bl.a. skole og barnehage.
Ca. 10 km. til kommunesenteret Straume hvor det bl.a. er div. service- og forretningstilbud samt kommunikasjoner med buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR BØ 2017- 2028.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid, reindrift).
PlanidentifikasjonKP201712

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Eiendommen består bl.a. av ca.:
- ca. 0,1 da fulldyrka jord
- ca. 0,3 da. overflatedyrka jord
- ca. 0,1 da. innmarksbeite
- ca. 16 da. annet markslag
- ca 1.8 bebygd, samf., vann, bre

(iht. Nibio, forutsettes korrekt men må ansees som noe omtrentlig).
Evt. andel av felles utmark er ikke medtatt i ovennevnte.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og frittstående stor dobbelgarasje.

Bolig er i offentlige register registrert som "HELÅRSB.BENYTTES SOM FRITIDSB.".

Bøveien 48 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 11 - Bnr 32
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Iht. eier.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte takstoler med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv.
2 leddporter med portåpner, gangdører. Innlagt strøm.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.
Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	23.02.2026		Ikke gjennomgått	28	Nei
Ordrebekreftelse	25.02.2026		Fremvist	1	Nei
Eier			Ingen		Nei
Norges Eiendommer	23.02.2026		Innhentet	4	Nei
Situasjonskart	23.02.2026		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	23.02.2026		Innhentet	5	Nei
Tegninger	24.02.2026	Tegninger av garasje.	Fremvist	2	Nei
Tidligere takst	13.03.2023		Fremvist	39	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bank ID SIGNERT 24.02.2026
Bygdnes, Stian

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stian Bygdnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bøveien 48
8470 Bø I Vesterålen

1867-11/32/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Feil fall i dusj

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Vannlekkasje rundt flere vinduer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Ja

Det er skade på flere vinduer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Tilstandsrapport fra 2023

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Ja**

Dørhåndtak på verandadør virker ikke fra utsiden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

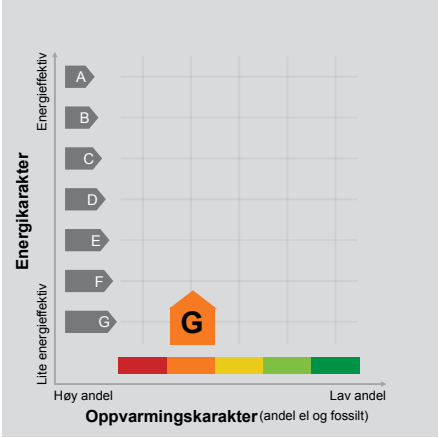
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Bøveien 48
Postnummer	8470
Sted	BØ I VESTERÅLEN
Kommunenavn	Bø
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190021092
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d7768b6f-7ee2-46fe-b709-15a7d41f4f16
Dato	20.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bøveien 48
Postnummer: 8470
Sted: BØ I VESTERÅLEN
Kommune: Bø
Bolignummer: H0101
Dato: 20.05.2023 11:43:53
Energimerkenummer: d7768b6f-7ee2-46fe-b709-15a7d41f4f16

Kommunenummer: 1867
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 32
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 190021092

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

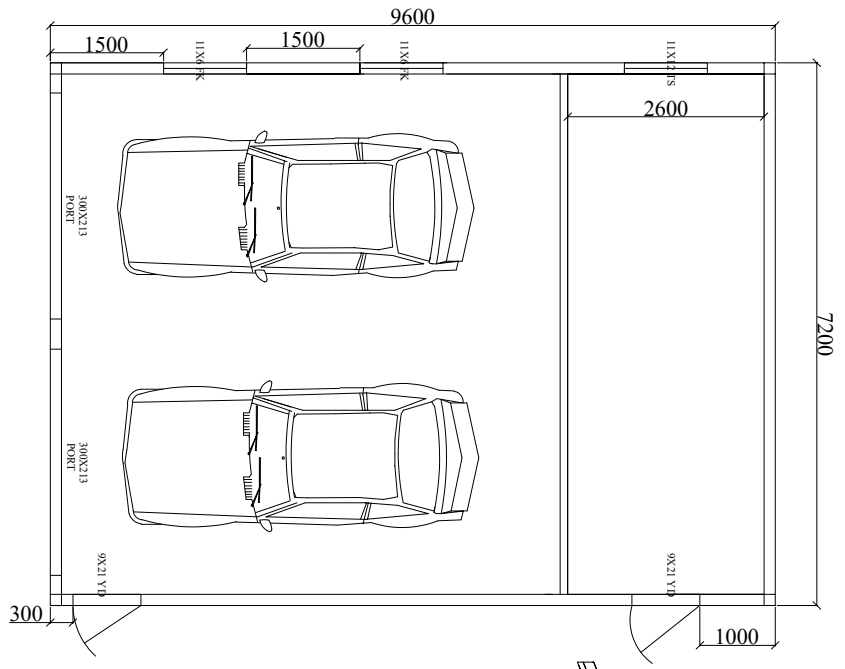
Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

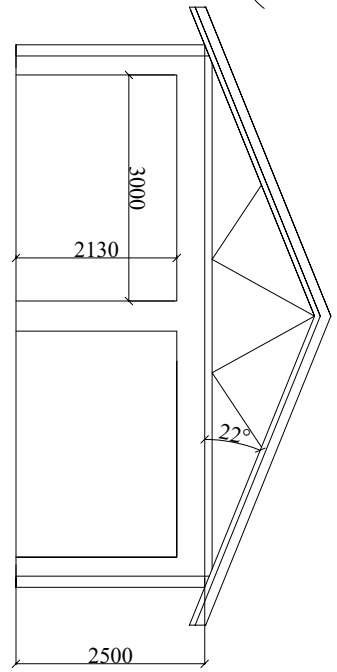
For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.





Denne tegning eies av Bygger'n Eidet AS. Alle rettigheter iht Norsk lov forbeholdes Bygger'n Eidet AS. Må ikke vises fr. misbrukforekommende ved å uten vårt samtykke. Misbruker kan bli holdt ansvarlig for eltrivert misbruk.

Bygger`n Eidet
Tlf 76139290/91514200
E-post:
byggern.eidet@botre.no
Org.nr 976 188 527

Prosjekt
Per Trygve Strand
Plan og snitt

TEGN. DATO	TEGN. SIGN	MÅLESTOKK	BEBYGD AREAL	TEGN. NUMMER
140921	A.J	1:50		F-01

Sign A.J

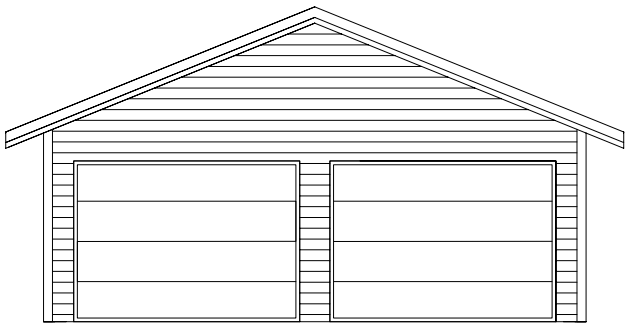
For matrikkelenhet:

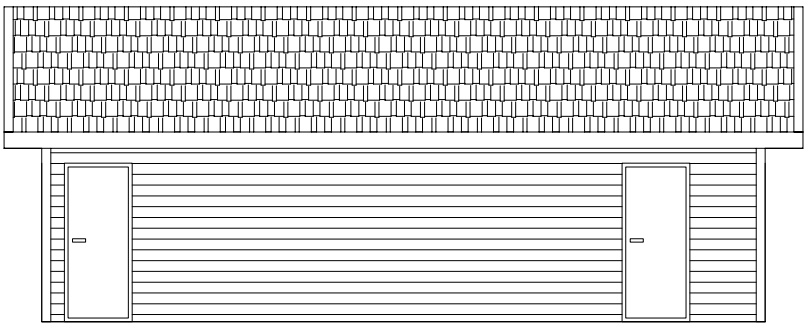
Kommune:	1867 - BØ	Utskriftsdato/klokkeslett:	23.02.2026 kl. 13:52
Gårdsnummer:	11	Produsert av:	Cecilie Holt
Bruksnummer:	32	Attestert av:	Bø kommune

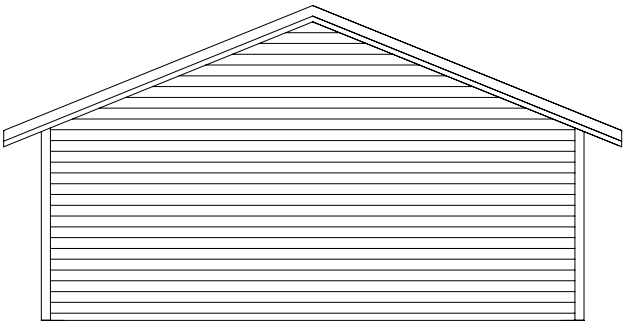
Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

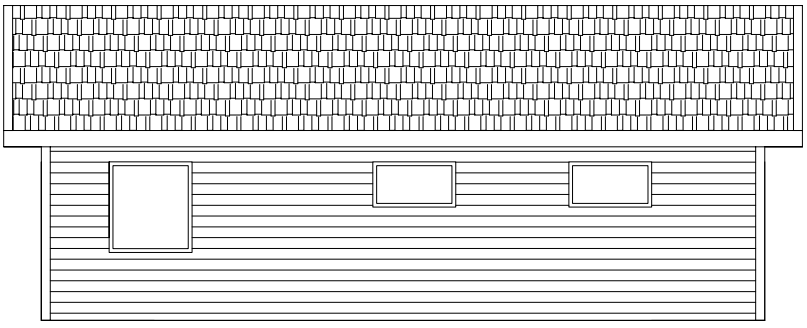
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev









Denne tegning eies av Bygger'n Eidet AS. Alle rettigheter iht Norsk lov forbeholdes Bygger'n Eidet AS.
Må ikke vises 3. mann/konkurrerende bedrift uten vårt samtykke. Mottaker kan bli holdt ansvarlig for ethvert misbruk.

				Dato	Sign A.J
Bygger`n Eidet Tlf 76139290/91514200 E-post: byggern.eidet@botre.no Org.nr 976 188 527	Prosjekt Per Trygve Fasader			Areal	BRA
TEGN. DATO 140921	Tegn. sign A.J	MÅLESTOKK 1:50	BEBYGD AREAL	TEGN. NUMMER F-01	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skyldeling	14.08.1945			
Skyldeling				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1867 - 11/2	0
Mottaker	1867 - 11/32	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bøveien	67155	48			Grunnkrets 0102 Ramberg Stemmekrets: 5 STEINE	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn: 10080503 Bø og Malnes	
				7613595	484802	Postnr.område: 8470 BØ I VESTERÅLEN Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 021 092
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7613595 Øst: 484802
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Helårsb.benyttes som fritidsb.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	180,9	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	180,9	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	47,7	0	47,7	0	0	0
H01	1	69,2	0	69,2	0	0	0
K01	0	64	0	64	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
67155 Bøveien 48	H0101	Bolig	0	0		0	0	11/32

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: RABBEN
Etableringsdato: 14.08.1945
Skyld: 0,04
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 11 / 32	18 191,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						

Eiere registrert hos Skatteetaten

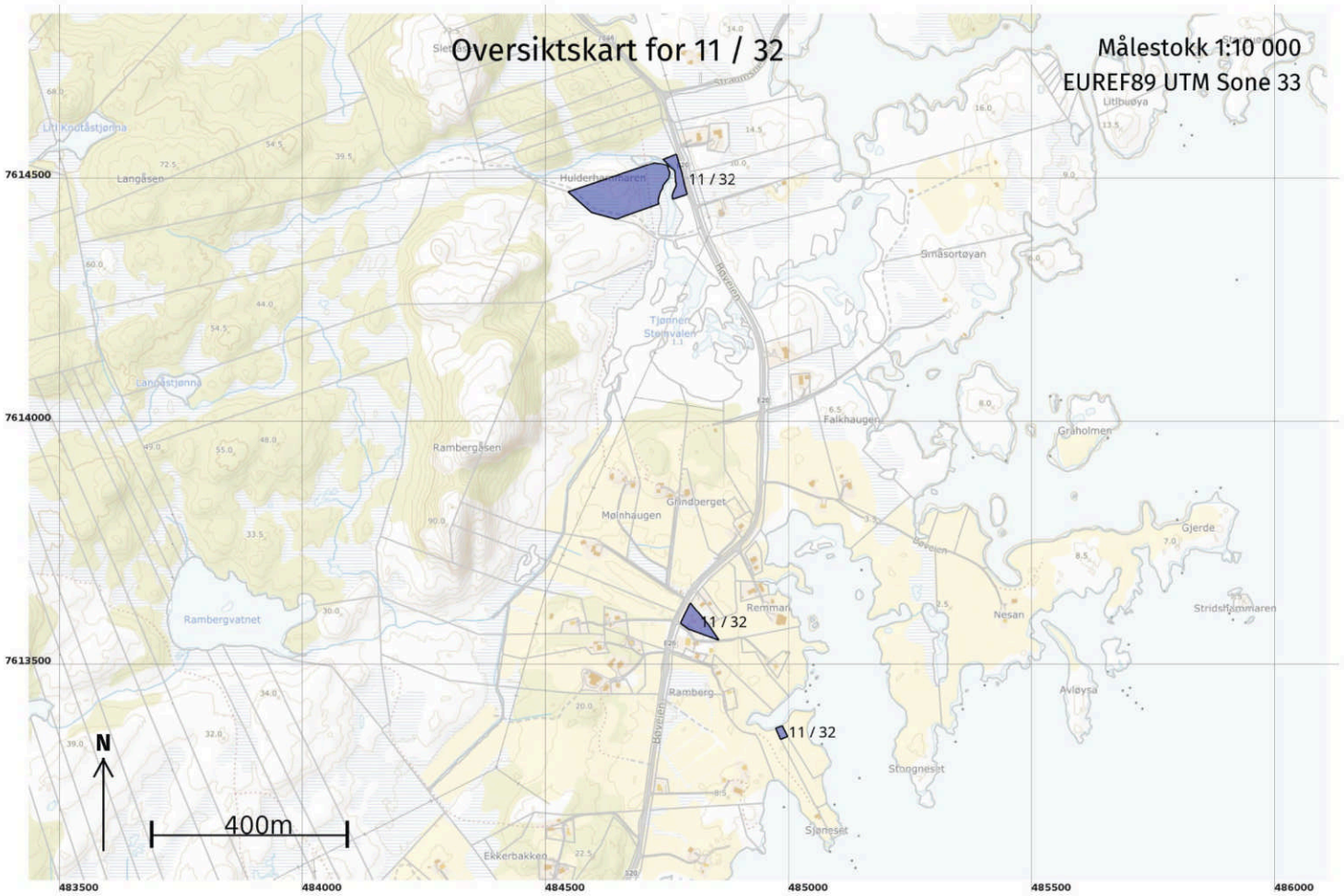
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7613596	484802		2 328,8 m2	
2	Teig	Nei	7614491	484702		13 757,4 m2	Hjelpelinje vannkant
3	Teig	Nei	7614506	484778		1 742 m2	Hjelpelinje vannkant
4	Teig	Nei	7613370	484983		363,7 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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



Bygningsnr:	301 330 127			Bebygd areal:	69,1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	04.04.2024
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet	66,6	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.04.2024
	Nord: 7613607	Øst: 484801		Bruksareal totalt	66,6	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal anne	69,1			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal total	69,1				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA	et	BTA totalt
H01	0	0	66,6	66,6	0	69,1		69,1

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
67155 Bøveien 48		Unummerert bru	het	0	0		0	0	11/32

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruk	net	Adresse
Tiltakshaver	260450	BYGDNES LILLIAN JOHANNE			Bøveien 122 8470 BØ I VESTERÅLEN

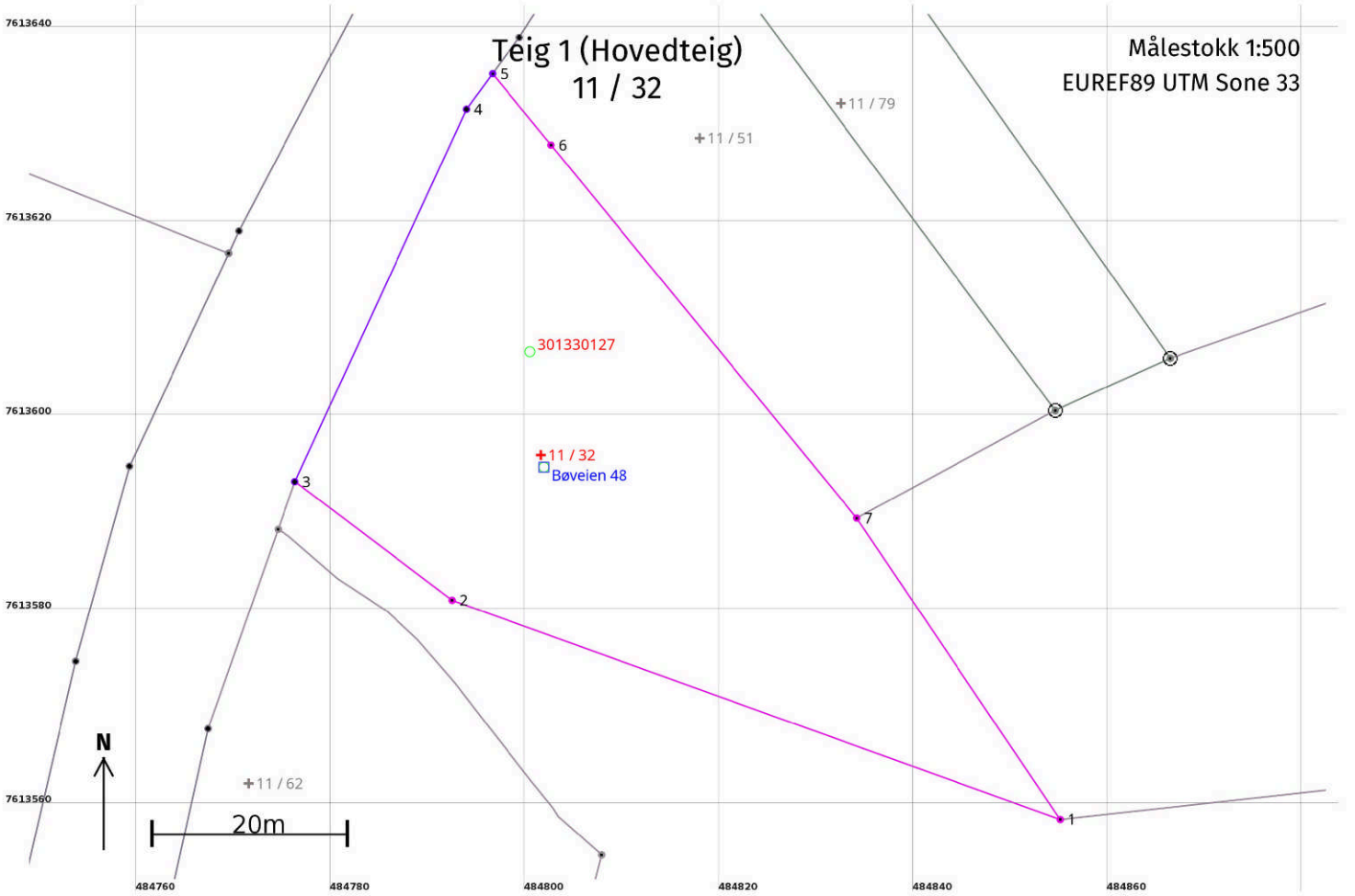
Areal og koordinater

Areal: 2 328,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7613596 **Øst:** 484802

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7613558,73	484855,10	66,50	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7613581,30	484792,55	20,28	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7613593,52	484776,37	42,21	Jord Annet grensemerke	20 Stereoinstrument	36	
4	7613631,86	484794,02	4,54	Jord Annet grensemerke	20 Stereoinstrument	36	
5	7613635,52	484796,71	9,49	Ukjent	20 Stereoinstrument	36	
6	7613628,18	484802,72	49,67	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7613589,75	484834,19	37,41	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



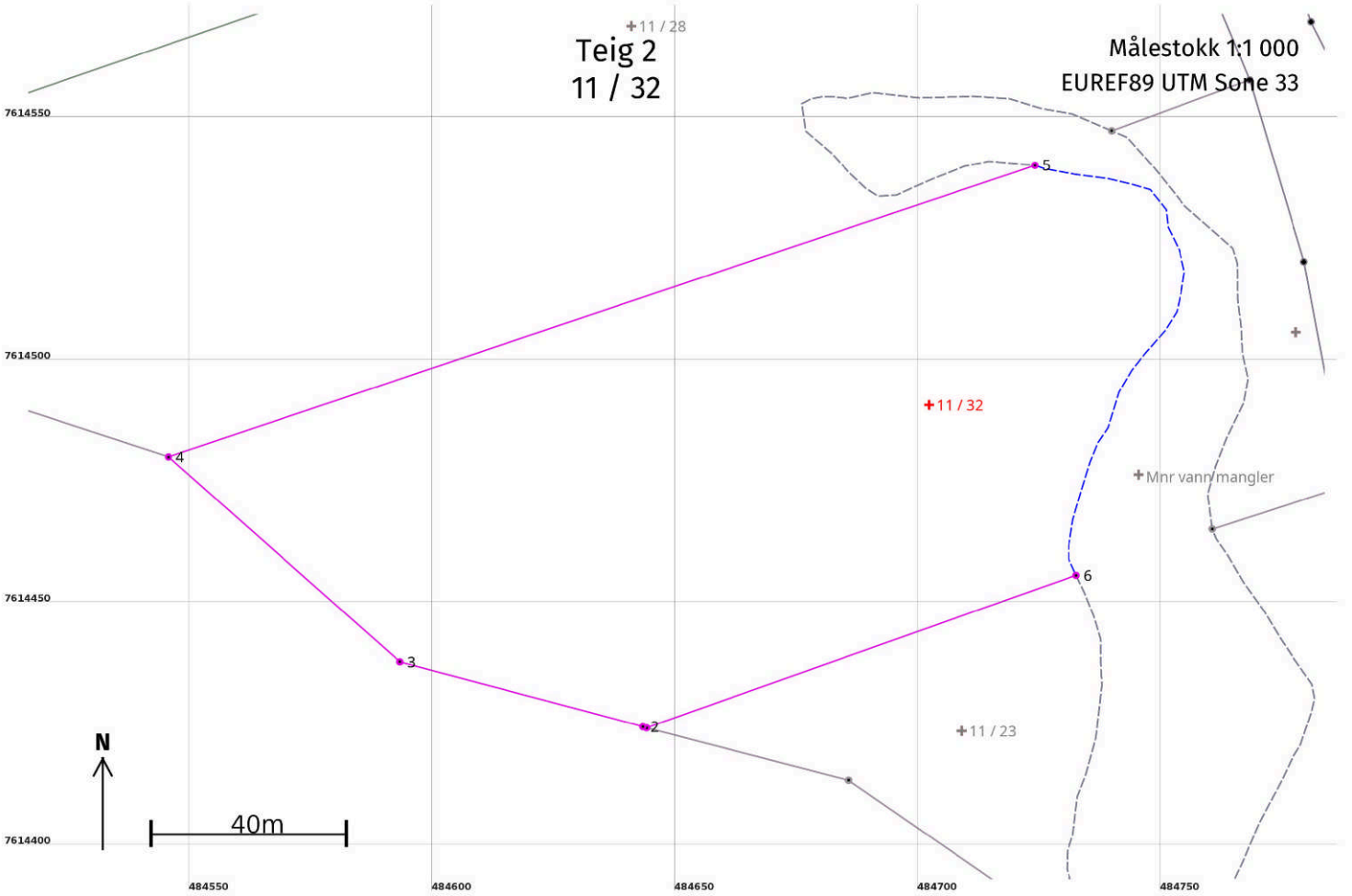
Areal og koordinater

Areal: 13 757,4 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7614491 **Øst:** 484702

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7614424,86	484644,13	0,80	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7614425,08	484643,36	51,74	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7614438,43	484593,37	63,68	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7614480,65	484545,70	188,16	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7614540,70	484724,02	111,86	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7614456,26	484732,52	93,80	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



Areal og koordinater

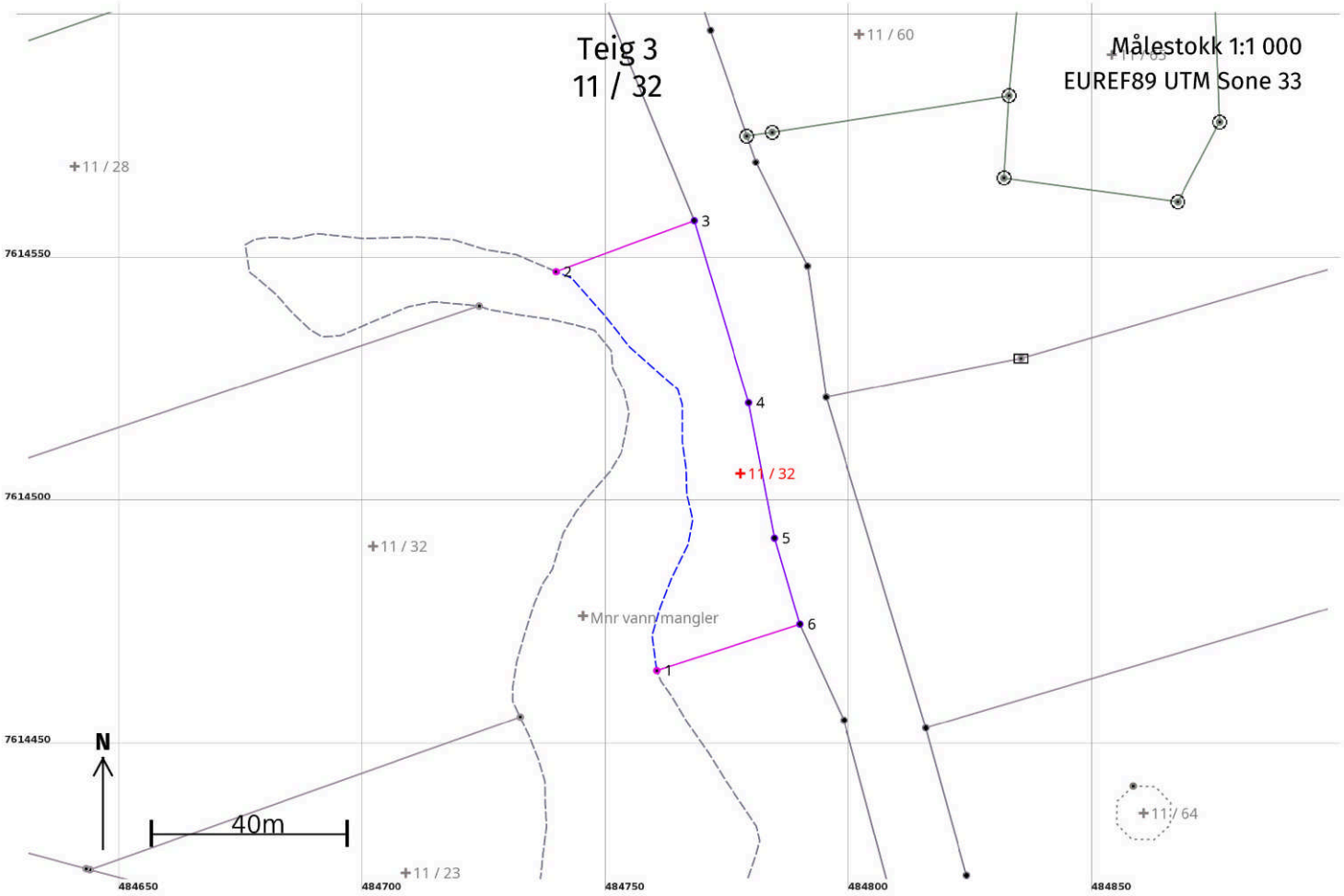
Areal: 1 742 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7614506 **Øst:** 484778

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7614465,80	484760,54		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			94,82	Hjelpelinje vannkant			
2	7614547,82	484739,85		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			30,22				
3	7614558,27	484768,21	Jord	Annet grensemerke	20 Stereoinstrument	36	
			39,06				
4	7614520,85	484779,40	Jord	Annet grensemerke	20 Stereoinstrument	36	
			28,35				
5	7614493,00	484784,70	Jord	Annet grensemerke	20 Stereoinstrument	36	
			18,43				
6	7614475,32	484789,89	Jord	Annet grensemerke	20 Stereoinstrument	36	
			30,86				

60



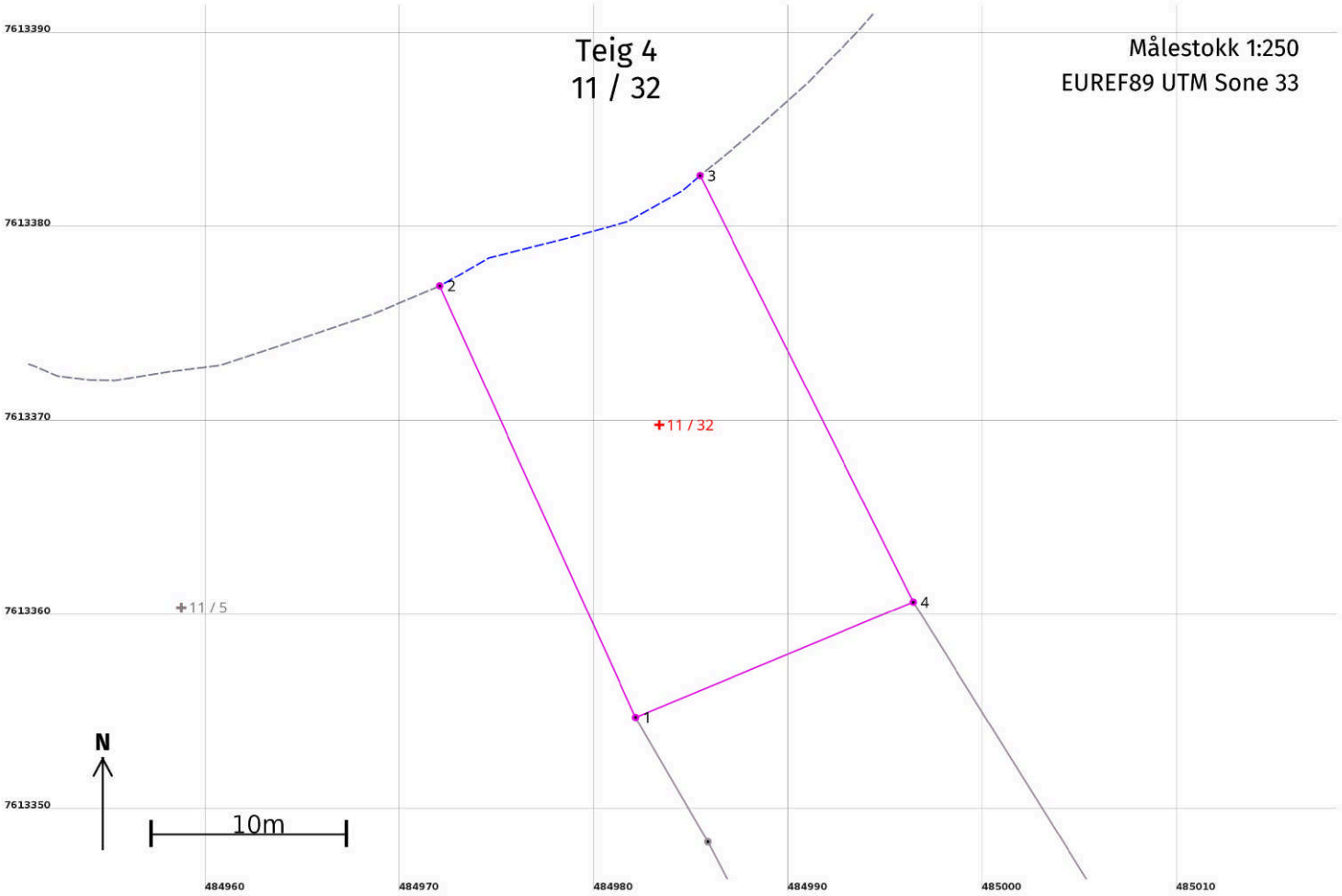
Areal og koordinater

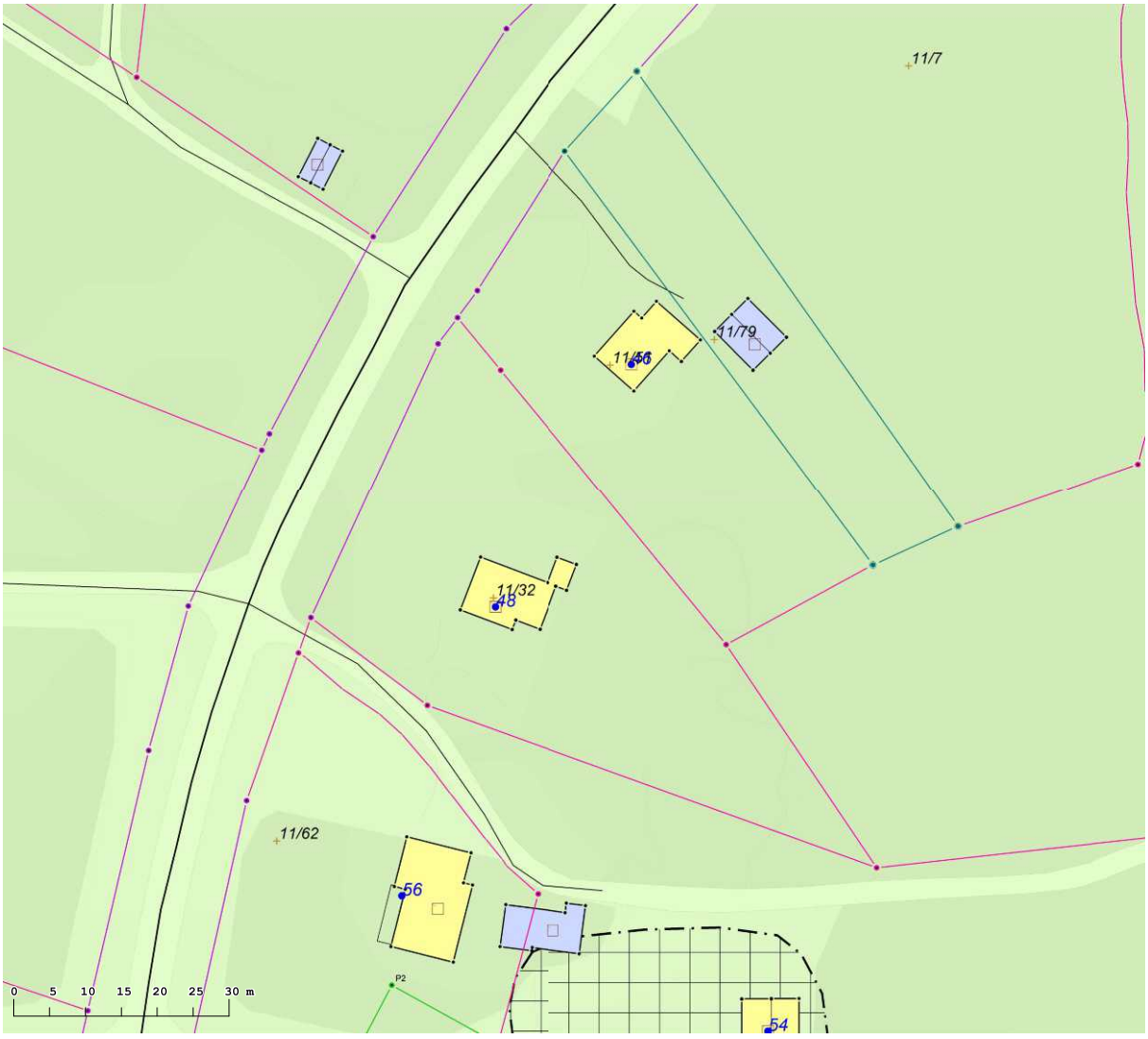
Areal: 363,7 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7613370 **Øst:** 484983

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7613354,92	484982,14	24,39	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7613377,13	484972,06	14,72	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7613382,81	484985,45	24,54	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7613360,86	484996,42	15,47	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	





Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Fiske - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

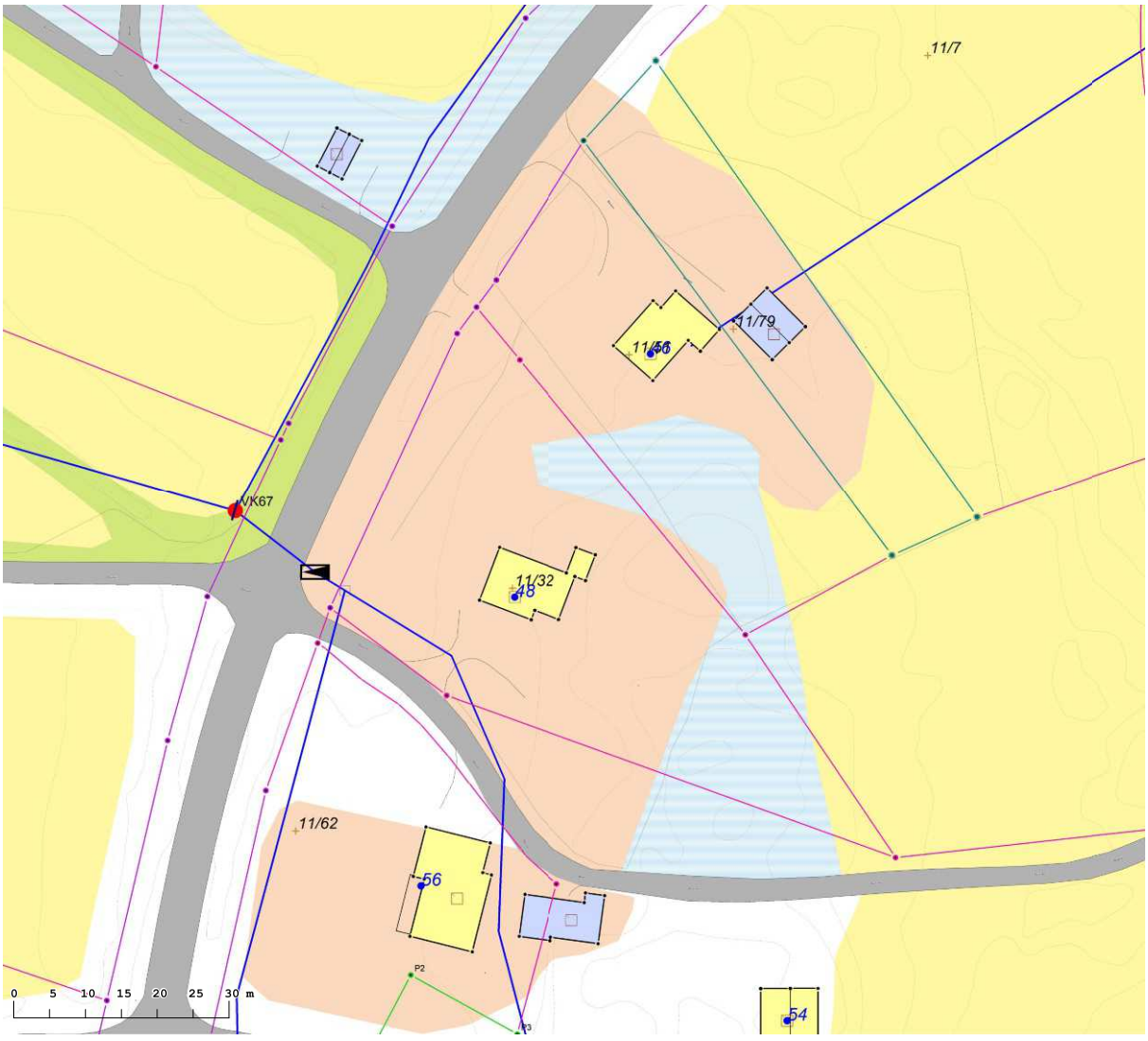
BØ KOMMUNE
Det gode liv i Bø
Rådhuset, Veaveien 50, 8470 Straumsjøen

Plankart

11/32

Kartmålestokk 1:700 23.02.2026

N



Matrikkelkart

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

Matrikkel Adresse

- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Bygning

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

Ledningsnett Vann og avløp

- Vannledning
- Anboringspunkt vann
- Brannventil i kum
- Reduksjon
- Abc Tekst på kopling

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

Situasjonskart

11/32

Kartmålestokk 1:700 23.02.2026

N

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/3322/78
Uthentet 2023-05-22 09:38

R66-875.

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Dagbok nr. 3322.1963.
Vesterålen sorenskriverembete
Utl. 26/8-63

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

BØ LENS.
Jnr. 617/63

VEGSJEFEN I NORDLAND
Mottatt 13.8.63
ARK. NR. 474.67

ERKLÆRING

Undertegnede John G Johnsen søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne[1] gjennom/langs med fylkes- veg ved (min) eiendom(men)[1])
Ramberg gnr. 11 bnr. 32 i Bø herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidestedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2]) .....

Ramberg den 14/8 – 63
John G Johnsen
eier/bruker

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Ramberg den 14/8 – 63

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1963/3322/78
Uthentet 2023-05-22 09:38

876.

Oversendes herr vegsjefen i ..... under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges kr. , samt kr. , jfr. erklæringens pkt. (garantibeløp).

..... den .....

.....
(Søkerens navn)

J-nr. ..... Arkiv nr. .....

Oversendes herr sorenskriveren i .....
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr.

Vegsjefen i

..... den .....

.....

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

851

Stempelmerke 10 kroner.

Tinglyst 706 1945.

S k j ø t e .

dbf. [redacted]

Undertegnede John Johansen, Ramberg, erklærer og vitterliggjør å ha solgt, likesom jeg ved dette skjøte selger og overdrar til min sønn John Johnsen en parsell av min eiendom Teften gnr. 11 bnr. 2 i Bø herred, hvilken parsell har fått navnet RABBEN bnr. 32 og skyld 4 øre ved skyldsdelingsforretning, avholdt 17 mai 1945.

Kjøpesummen utgjør kr. 600.00 - seksshundrekroner - som er ordnet på omforent måte.

Kjøperen bærer alle omkostninger ved skyldsdeling og tilhjemling.

Kjøperen betaler skatter og avgifter vedk. parsellen fra og med inneværende år.

Kjøperen skal ha rett til sjøgrunn i fellesskap med selgeren. Videre skal kjøperen har rett til tørvmyr i N.V. del av "Størklubmyren". Grensene for den tørvmyr, kjøperen således har rett til, fastsettes av partene ved nærmere overenskomst. Kjøperen har rett til hugst i skogen til gårdsfornødenhet (gjerdestaur o.l.) samt til hugst til brensel, alt etter andel i skyld. Ennelig har kjøperen beiterett og forøvrig rett i utmarken etter andel i skyld.

Tai skal bemeldte eiendom av skyld som anført med til- og underliggende herligheter, rettigheter og forpliktelser følge og tilhøre kjøperen og ettermenn som deres lovlige eiendom, og forblir jeg for salgets gyldighet deres hjemmelsmann etter loven.

Ramberg i Bø den 29 mai 1945.

John Johansen Tiltredes : Anna Johansen

Undertegnede bevitner at utstederne av ovenstående skjøte egenhendig har underskrevet samme i overvær av oss og begge er fylt 21 år.

Einar Nikolaisen Håkon Hanssen

Nr. 859 a.
På [illegible]
SEM & STENERSEN A/S OSLO
10—44. 9000.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.
Tinglyst nr. 705 19 45
Vesterdal [illegible]
dbf. 14/6-45.

Skylddelingsforretning

Tors dag den 17 mai 1945 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Ramberg
g.nr. 11 br.nr. 2 av skyld mark 45 i Bø
herred. Forretningen er forlangt av eiern
John Johansen
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Hendrik Martinsen Knarvik og Petter Pedersen Måsund

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren John Johansen og kjøper John Jacob Johnsen

Mennene valgte til formann Gård Sørsen Bø.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])
Den fraskilte parcel begrenses i linje fra nedsat stein i skik mot Hendrik Pettersen til krysi i bergrand vestre kant av torvsjø, derfra i N.V. retning til pukkstein, følger denne i N.O. retning til nedsat stein i grense fra Nilsen gr. 11. br. 4. linjer derfra i S.O. retning til nedsatte stein på høgste haug, fortsetter derfra til utgangspunktet.

---

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

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

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

Selger og kjøper blir enig om at kjøper skal ha rett opparbeid pukkstein som ligger på selgerens eiendom på „Sjønstet".
Dette pukkstein er begrenset således, i nord av kjøpers, i sør av Einar Nikolaisens eiendom, med nedsatt stein, i øst begrenset til Einar Nikolaisens kjørevei med nedsatte stiene. I vest grenser det til Kristian Johansens eiendom.

x) Kjøper og Selger blir enig om at kjøper skal ha torvmyr i N.V. del av „Storklubbmyra".
Skiftet i fellesskap med selger i åkermark.

x) Kjøperen skal ha rett til sjøgrøfta i fellesskap med selgeren.

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

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei.

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Et opdyrket

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av Kjöpet og Selget
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for de fraskilte del blev bestemt til 4 öre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 41 öre

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) „Hakeberg"

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Kjöperen bærr omkostningan.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9 februar 1923 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påstnes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

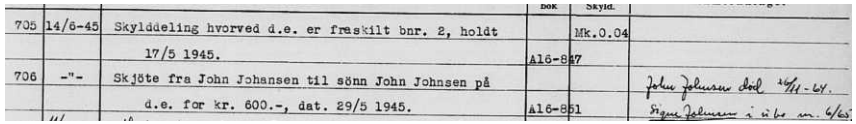
Vi har bestemt, at Kjöperen John Jørt Johnsen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Bård Sörnsen Gå
Henrik Karlsen
Ditta Dalen

Antatt til tinglysing 19

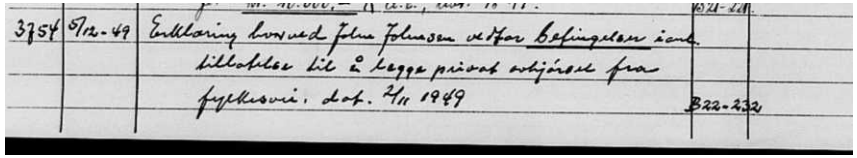
Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 11 br.nr. 32



705	14/6-45	Skylddeling hvorved d.e. er fraskilt bnr. 2, holdt 17/5 1945.	A16-847	Mk.0.04
706	-"-	Skjöte fra John Johansen til sönn John Johnsen på d.e. for kr. 600.-, dat. 29/5 1945.	A16-851	John Johansen død 4/11-64. Signe Johansen i ü.e. m. 6/63

Rettigheter iflg skjøte, 14.06.1945



3754	5/12-49	Erklæring hvorved John Johnsen vedtar Befingelsen i samb. tilbudet til å legge privat avkjørsel fra fylkesvei. dat. 2/11 1949	B22-232

Erklæring-avtale, 05.12.1949

BØVEIEN 48

AVSTAND TIL SJØ

167 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Stokmarknes lufthavn Skagen	**1 t 8 min**
Ramberg øst Linje 842	**2 min** 0.1 km
Ramberg Linje 842	**5 min** 0.5 km

AVSTAND TIL BYER

Sortland	**49 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Spar Bø i Vesterålen	**10 min**

HAVNER I OMRÅDET

- **Straumsnes Gjestebrygge**
- **Ringstad Båthavn**

SPORT

Steine stadion Ballspill, fotball	**9 min** 8.8 km
Steine skole ballbinge Ballspill	**9 min** 9.2 km

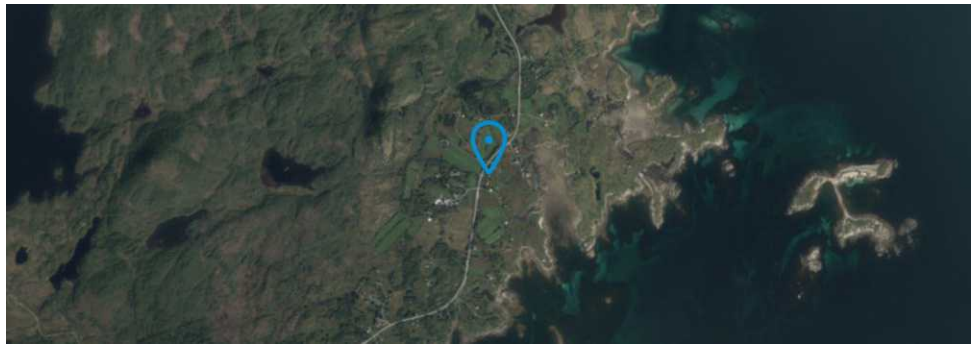
DAGLIGVARE

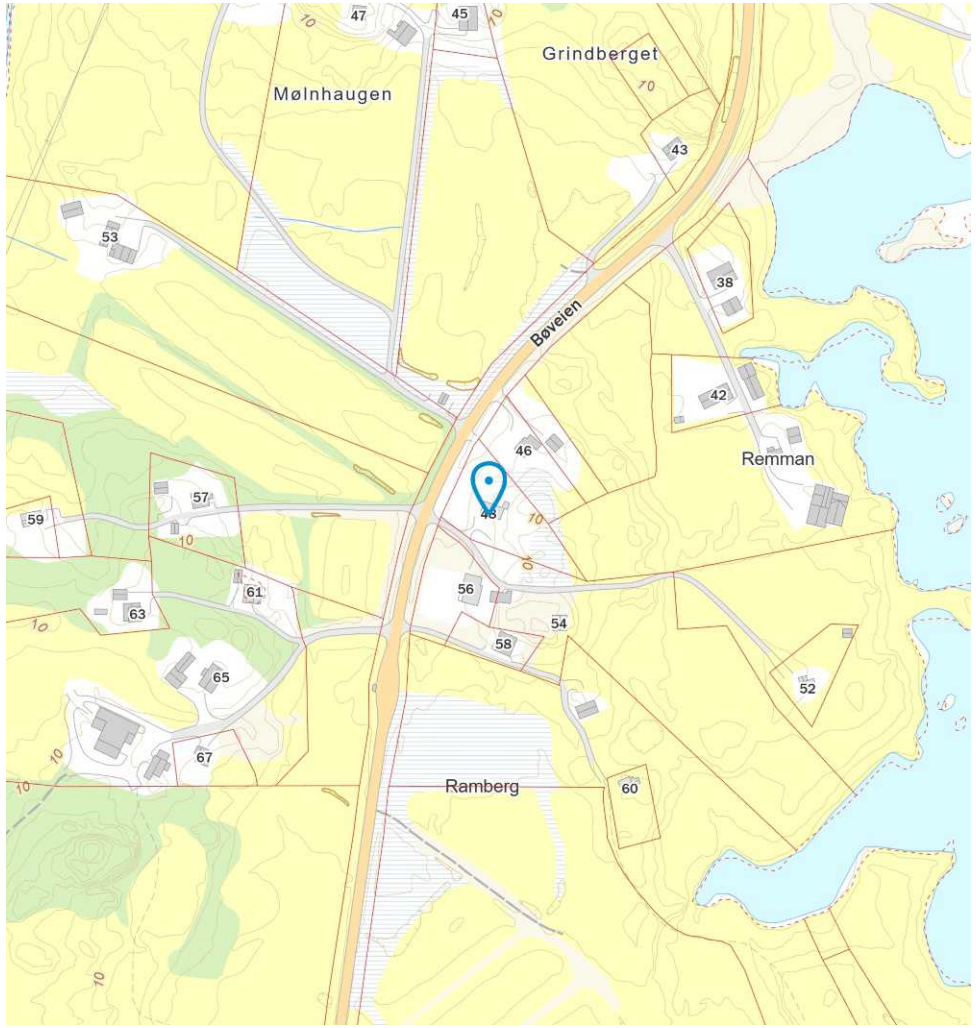
Spar Bø I Vesterålen	**9 min**
Coop Prix Straume Post i butikk, PostNord	**9 min** 10.4 km

VARER/TJENESTER

Bø i Vesterålen Vinmonopol	**9 min**

FINN 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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260013 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Bøveien 48, 8470 Bø I Vesterålen.
Gnr. 11, Bnr. 32, Bø (n.) kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 19260013
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.03.2026

EiendomsMegler 1

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no