

Velkommen til

Bøveien 687, 8470 Bø I Vesterålen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bøveien 687
8470 Bø I Vesterålen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	800 000,-
Omkostninger	kr	21 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	821 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1963
BRA/BRA-i	123 / 123 m²
Soverom	4

Energimerke G

EiendomsMegler 1 har gleden av å presentere Bøveien 687!

En frittliggende enebolig fra 1963 med en nydelig utsikt over vakre omgivelser. Her får du muligheten til å skape ditt drømmehjem i naturskjønne omgivelser.

Boligen har en klassisk planløsning med fire soverom samlet i øverste etasje, perfekt for barnefamilien eller deg som ønsker god plass til gjester og hobbyrom.
Med eldre standard og behov for modernisering, ligger det til rette for å sette ditt personlige preg på både interiør og funksjonalitet. Her kan du virkelig forme et hjem etter egne ønsker og behov.

Eiendommen har en flott beliggenhet med solrike uteområder og en utsikt som må oppleves - enten du nyter morgenkaffen på terrassen eller avslutter dagen med solnedgang over landskapet.

Kort vei til lokale fasiliteter, naturopplevelser og et godt nabolag gjør dette til et attraktivt sted å bo.

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!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

+47 400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bøveien 687, 8470 Bø I Vesterålen

Registerbetegnelse
Gnr. 28, Bnr. 66, Bø (n.) kommune.

Pris

Prisantydning	kr	800 000,-
Omkostninger	kr	21 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	821 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	835 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 20 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 21 090,- 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 4 777,32,- pr. år 2025
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.

I tillegg påløper kostnader for renovasjon og septik. Pr. 2025 er disse oppgitt å være kr. 6 517,- og faktureres av Reno-Vest over to terminer.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 517,- pr. 2025. Det er to terminer i året.
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: 123 m²
BRA totalt: 123 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
4
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
Enebolig

Parkering
På egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 1 087 m² på eiet tomt.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur av betong.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur av betong ved kjellerinngang.

Terrengforhold:
Opparbeidet tomt med plen, busker og trær, del av eiendom er naturtomt. Innkjørsel og gårdsplass med grus/ singel.

Terreng ved bolig på oversiden er vesentlig flatt eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig.
Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE aktsomhetskart.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilknyttet offentlig vann forsyning via private stikkledninger.
Privat avløp med septiktank. Septiktank av betong fra byggeår.

Driveplikt
Det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er.

Det er i følge gårdskart registrert 0,2 daa innmarksbeite på eiendommen.

Dersom driveplikten ikke blir oppfylt, kan eier av eiendommen:
- Få pålegg om å leie bort jorda for minst 10 år
- På pålegg om skogplanting eller andre tiltak av hensyn til kulturlandskapet
- Bli ilagt tvangsgebyr

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Byggeår
1963 ifølge opplysninger fra kommunen.

Innhold
Kjelleretasje:
BRA-i 38 m²: Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3,
uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5
BRA-e 0 m²: Kryperom

1. etasje
BRA-i 50 m²: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, vindfang, gang

2. etasje
BRA-i 35 m²: Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang

Det er vindu i soverom i 2. etasje som ikke lar seg åpne.

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

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger 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. Dette gjelder hele boligen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det foreligger kun byggegodkjente tegninger av garasje. Garasjen finnes ikke i dag.

Standard
Boligen fremstår med normal standard fra dets byggeår og sees å være normalt vedlikeholdt med normalt preg av bruksslitasje.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter. Overskap, underskap og høyskap. Stålbeslag med kummer og benkeplate av laminat. Frittstående hvitevarer, komfyr og kjøle/fryseskap. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Bad:
Bad/vaskerom fra byggeår. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Malte slette tak og våtromstapet på vegger. Vinylbelegg på gulv med ukjent slukløsning. Utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar, toalett og
enkelt opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via ventiler i vindu. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Innvendige overflater:
Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med belegg på gulv, tapet, malt panel og og panel på vegg, malt papp i tak.

Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn i stue og kjøkken. Sotluke i kjeller.

Bygningen har sannsynligvis krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon under vindfang og del av våtrom.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht.byggeår.
Loftsluke uten stige for adkomst til kaldloft.

Boligen har slette dører, dels med malt overflate og dels med finert overflate.

Kjellerdører i plassbygget trekonstruksjon.

Vannledninger:
Vannledninger med varierende alder er utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør av plast og metall.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 1982.

Elektrisk anlegg:
Generelt eldre elektrisk installasjon fra byggeår, med begrenset kapasitet, noe påkostet i ettertid. Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2. etasje.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i 2. etasje.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Det er ikke opplyst om undertak er skiftet i forbindelse med legging av
nytt taktekke.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Musebånd er ikke fagmessig utført. Det er stedvis åpninger i konstruksjonen som muliggjør adkomst for skadedyr.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/ bordkledning. Det er gjenstående arbeid med innsettingsdetaljer på kjellervindu som er skiftet.
- Dører: Hovedinngangsdøren er værslitt utvendig.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert riss og mindre sprekkdannelser i grunnmuren. Riss- og sprekkdannelse vurderes som normal hensyntatt alder.
- Forstøtningsmurer: Konstruksjonen er ikke vurdert innvendig grunnet stedlige forhold.
- Terrengforhold: Terreng ved bolig på oversiden er vesentlig flatt eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig. Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE aktsomhetskart.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Alder og materiale på utvendig vann ledning er ikke kjent. Alder og materiale på overløp fra septiktank er ikke kjent.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Boligen har vesentlig eldre overflater med bruksslitasje. Det er også
registrert stedvis knirk i gulv. Stedvis skader i vegg- og takoverflater, fuktskade i overflate under vindu i kjøkken.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon,
eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Andre innvendige forhold: Det er registrert muselort på kaldloft.
- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger samt en del irr på vannledningene. Forventet brukstid og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- 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 varmtvannsbereder. Det er påvist at varmtvannsbereder er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Generelt eldre elektrisk installasjon fra byggeår, med begrenset
kapasitet, noe påkostet i ettertid. Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2. etasje.
- 1. etasje, kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist at overflater har noe skader. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler
bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er påvist at overflater har noe skader. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler
bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- 1. etasje, kjøkken, avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

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.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre mot underliggende oppholdsrom. Utførelse er normal iht. byggeår. Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipe, fuktskjolder har sannsynligvis oppstått før taktekkingen ble skiftet.
- Vinduer - 2: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Dører - 2: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist fukt/råteskade på altandør og beslagsløsning under døren er ikke tett. Kjellerdør er ikke mulig å åpne fra innsiden og er ikke vurdert utvendig grunnet stedlige forhold. Kjellerlem har råteskade.
- Altan: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
tettesjikt/membran. Tekkingen er ikke tett. Det er registrert fuktmerker og skader i himling og vegg i underliggende rom. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav
Det er ingen lufting i konstruksjonen og altanen ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har
funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Septiktanken mangler låsbart lokk, det er fare for liv og helse med dagens løsning.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Stedvis ligger brennbart materiale mot pipe herunder, gulv/ tak/veggplater, innredninger.
- Rom under terreng: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Brannteknisk forhold: Utstyr er eldre enn 10 år, og det er ikke registrert kontroll eller service på utstyr.
- 1. etasje, bad/vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets
tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke utført en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til standardens krav.
Det er registrert utetthet i tettesjikt og fuktskade i overflater under badekar og servant. Sluk var ikke tilgjengelig for undersøkelser grunnet fastlimt slukrist.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk, og det er ikke tilluft fra tilstøtende rom.
- 1. etasje, bad/vaskerom, tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er påvis lekkasje fra bad i underliggende rom.

TG-IU:
- 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 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.

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
Tilleggskommentar:
- Under tømming kjeller er det registret fukt på yttervegger med kjellergulv.
- Registret på utsiden av grunnmur et det er setninger i drenering.
- Under lengre tapping av vann på av badet kom det opp vann av sluk med badekar.

Egenerklæring er delvis utfylt da boligen selges via fullmakt. Det må legges til grunn at fullmaktshaver ikke har kjennskap til eiendommen eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med stålpanner med ru overflate. Takrenner og taknedløp av stål. Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med liggende bordkledning.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra 1985 og vindu med enkle eller koblet glass fra byggeår.

Dører:
Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate og enkle glass. Altandør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass. Kjellerdør i malt trekonstruksjon.

Kjellerlem i trekonstruksjon.

Balkonger/terrasser:
Altan i 2. etasje med utgang fra gang. Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

Beliggenhet
Eiendommen ligger idyllisk til på Fjærvoll, omgitt av vakker natur og spredt bebyggelse. Med et tomteareal på ca. 1,1 dekar, får du rikelig med plass til både uteopphold og hageaktiviteter. Beliggenheten på oversiden av fylkesveien gir enkel adkomst, samtidig som eiendommen ligger tilbaketrukket med god utsikt og lite innsyn.

Det er ca. 4 km til kommunesenteret Straume, hvor du finner skole, butikker, servicetilbud og bussforbindelser. Dette gir en fin kombinasjon av landlig ro og praktisk nærhet til daglige gjøremål.

Området passer perfekt for deg som ønsker å bo i fredelige omgivelser, med naturen tett på og gode muligheter for friluftsliv.

Adkomst
Fra kommunesenteret Straume, som ligger ca. 4 km unna, følger du fylkesveien i retning Fjærvoll. Etter noen minutters kjøring kommer du til eiendommen som ligger på oversiden av fylkesveien, med innkjørsel fra nord. Veien har god standard og gjør eiendommen lett tilgjengelig både sommer og vinter. Det er enkel adkomst med bil, og området har lite trafikk, noe som gir en trygg og rolig atmosfære.

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.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1963, 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 fra byggeår i 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.

Oppvarming
Vedfyring og ellers elektrisk oppvarming. Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn i stue og kjøkken. Sotluke i kjeller.

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 ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). 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.

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 201712
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 14.01.2018
Plannavn: Kommuneplanens arealdel

Arealformål
Planidentifikasjon: KP201712
Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus: Nåværende

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann. Privat avløpsanlegg, ved septiktank.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 266 758,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 067 031,-.

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
Oddrun Irene Andersen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2271
Dato: 14.06.1963
Vegvesenets betingelser vedtatt

Målebrev
Dagboknr.: 1613
Dato: 22.02.1988
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
VEGGRUNN RV. 820 BØ KOMMUNE.
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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (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 1 500,- (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 10-10-2025 av Halvor Kinn 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 10.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 09.09.2025
Energiattest, datert 31.10.2025
Matrikkelrapport, datert 08.09.2025
Målebrev, datert 22.02.1998
Grunnkart, datert 08.09.2025
Kommuneplan, datert 14.01.2018
Tinglyste erklæringer, datert 22.08.1988, 05.06.1963, 22.06.1962
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Tinglyste erklæringer fås utlevert ved forespørsel til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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
Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler
Telefon: 400 42 402
Epost: hans.petter.sovik@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø






687






7 kg



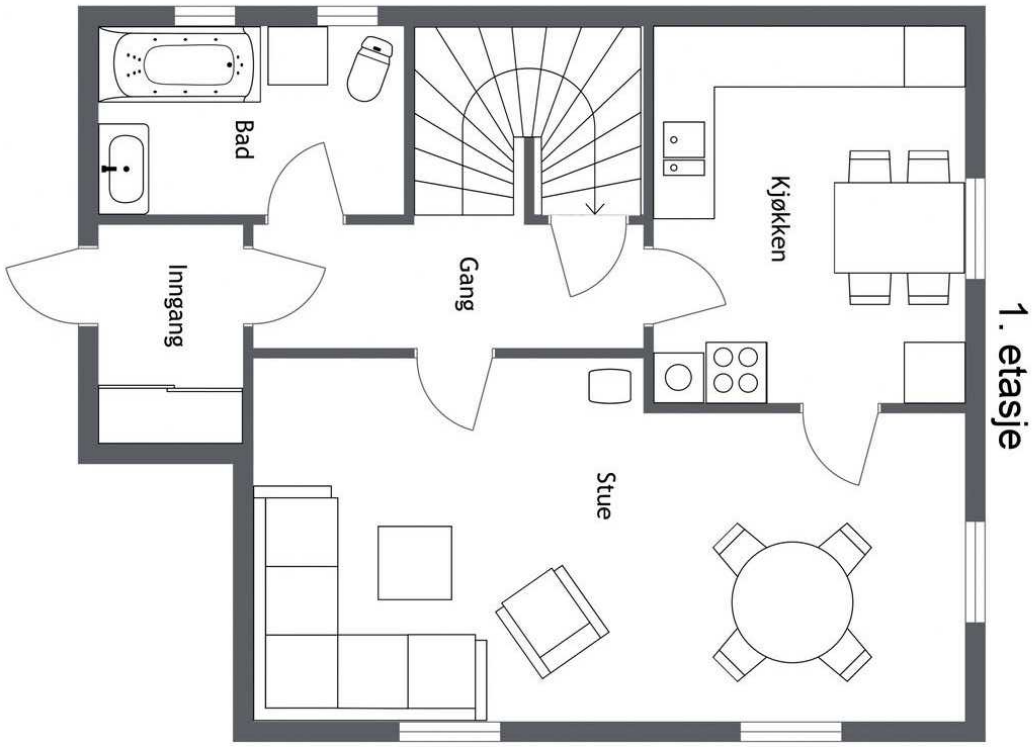








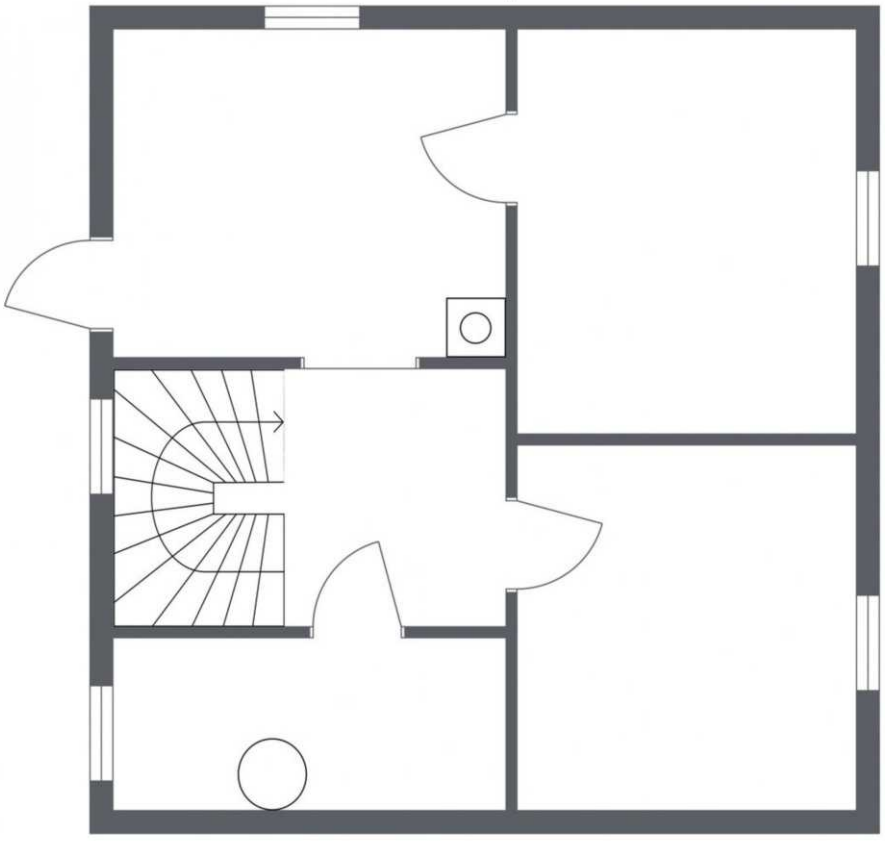
Plantegning



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

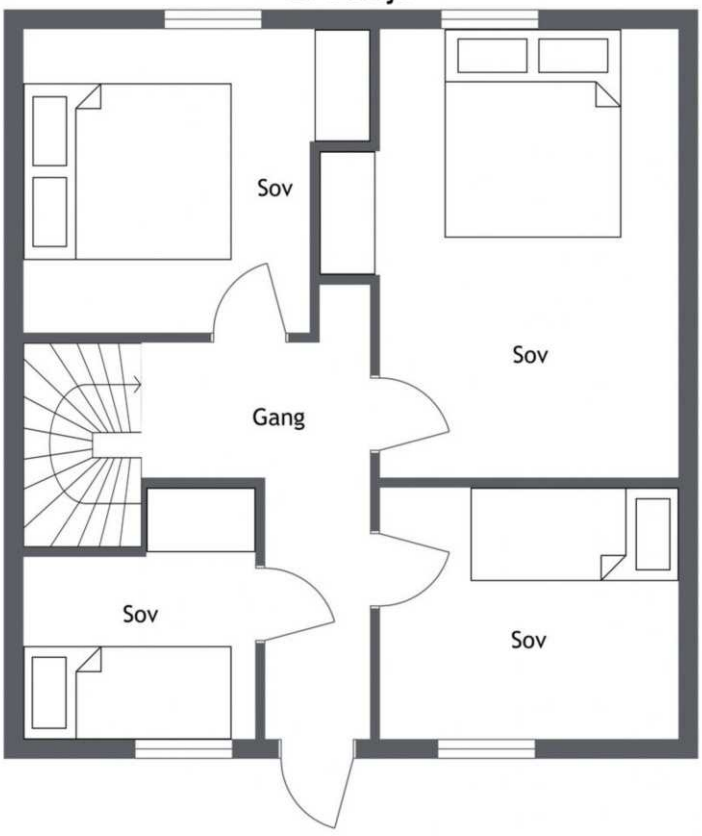
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Underetasje



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

2. etasje



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, 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

Enebolig
Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
BØ kommune
gnr. 28, bnr. 66

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 29.09.2025 **Rapportdato:** 10.10.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1839 **Referansenummer:** ZB2009

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

Halvor Kinn
Uavhengig Takstingeniør
halvor@ttv.as
900 27 078

SENTRALT GODKJENT

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

© iVerdi 2023

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 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det 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 generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stålpanner med ru overflate.
Takrenner og taknedløp av stål. Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall.
Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med liggende bordkledning.
Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra 1985 og vindu med enkle eller koblet glass fra byggeår.
Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate og enkle glass.
Altandør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass.
Kjellerdør i malt trekonstruksjon.
Kjellerlem i trekonstruksjon.
Altan i 2. etasje med utgang fra gang.
Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med belegg på gulv, tapet, malt panel og og panel på vegg, malt papp i tak.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn i stue og kjøkken. Sotluke i kjeller.
Bygningen har sannsynligvis krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon under vindfang og del av våtrom.
Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Loftsluke uten stige for adkomst til kaldloft.
Boligen har slette dører, dels med malt overflate og dels med finert overflate.
Kjellerdører i plassbygget trekonstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Malte slette tak og våtromstapet på vegger.
Vinylbelegg på gulv med ukjent slukløsning.
Utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar, toalett og enkelt opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk via ventiler i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter. Overskap, underskap og høyskap. Stålbeslag med kummer og benkeplate av laminat. Frittstående hvitevarer, komfyr og kjøle/fryseskap.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger med varierende alder er utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.
Synlige avløpsrør av plast og metall.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 1982.
Generelt eldre elektrisk installasjon fra byggeår, med begrenset kapasitet, noe påkostet i ettertid. Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2. etasje.
Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Bygningen har grunnmur av betong.
Forstøtningsmur av betong ved kjellerinngang.
Boligen er tilknyttet offentlig vann forsyning via private stikkledninger.
Privat avløp med septiktank.
Septiktank av betongringer fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	123 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	123 m²
Totalpris	800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
1867 BØ

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

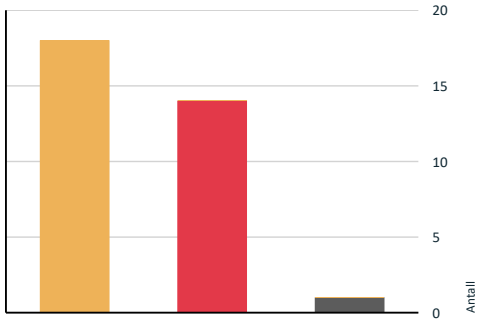
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv, men bygning er registrert i offentlig register. Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

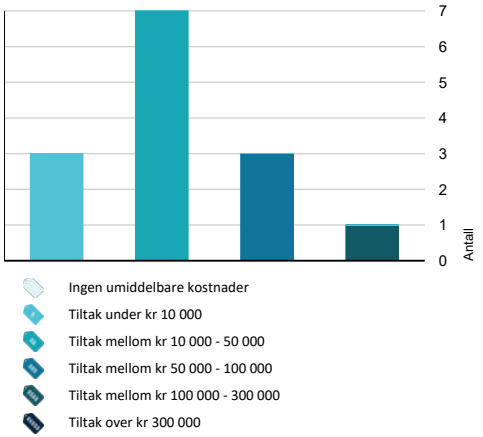
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 rekvirent 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/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Opplysninger om feil, mangler og gjenstående arbeider fremkommer normalt i utstedt egenerklæring av eier.
I dette tilfellet er egenerklæring utfylt av eiers representant ved fullmakt.
Det er således svært begrenset informasjon vedr. bygningen og eiendommen.
I tillegg har bygningen ikke vært i bruk på en stund noe som medfører reduserte muligheter for takstmannen for å oppdage negative følger av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer.
Dette må hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

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.

Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Utvendig > Dører - 2 — Gå til side
- Utvendig > Altan — 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 > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Brannteknikske forhold — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — 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 > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Iht. rekvirent.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen fremstår generelt med vedlikehold- og påkostningsbehov.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Lagt ny taktekking på hoveddel. Opplysning iht. fullmektig.
2014	Modernisering	Skiftet bordkledning på fasade mot vest. Opplysning iht. fullmektig.
2013	Modernisering	Fornyet avløp i kjellergulv frem til septiktank. Opplysning iht. fullmektig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålpanner med ru overflate.
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:
• Det er avvik:

Det er ikke opplyst om undertak er skiftet i forbindelse med legging av nytt taktekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på om undertaket er skiftet i forbindelse med legging av nytt taktekke.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om undertakets tilstand og levetid, noe som kan øke risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.
Videre undersøkelser bør vurderes for å avklare undertakets tilstand.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av stål. Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Besiktiget fra bakkenivå.

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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og kjeller.

Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggetidspunktet og ved eventuell utskifting av taktekking, for å redusere risikoen for personskader og materielle skader ved snøras fra taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Musebånd er ikke fagmessig utført. Det er stedvis åpninger i konstruksjonen som muliggjør adkomst for skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling i trekonstruksjonen.

Musebånd må monteres fagmessig, og åpninger i konstruksjonen må tettes for å hindre at skadedyr får tilgang til bygget.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere råteskader og inntrenging av skadedyr, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre mot underliggende oppholdsrom. Utførelse er normal iht. byggeår.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipe, fuktskjolder har sannsynligvis oppstått før taktekkingen ble skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting/ventilering i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.
Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun avvik og tiltak vedrørende lufting.
Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og kostnader er dermed ikke vurdert for øvrige tiltak.

Manglende dampsperre mot underliggende oppholdsrom medfører økt fare for fuktvandring opp i takkonstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader over tid.

Fuktskjolder ved pipe bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er aktive lekkasjer, slik at eventuelle skader kan utbedres og videre skadeutvikling forhindres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/ bordkledning.

Det er gjenstående arbeid med innsettingsdetaljer på kjellervindu som er skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas justering og vedlikehold av vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Tegn på innvendig kondensering indikerer risiko for fuktskader i treverket, og det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen og eventuelt utbedre isolasjonen for å redusere kondens.

Avvik rundt innsettingsdetaljer, som manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/bordkledning, bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende råteskader.

Gjenstående arbeid med innsettingsdetaljer på kjellervindu som er skiftet må ferdigstilles for å sikre korrekt montering og forhindre skader på konstruksjonen.

TG 3 Vinduer - 2

Vindu i kjøkken og vindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate og enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedinngangsdøren er værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling på hovedinngangsdøren for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader.



TG 3 Dører - 2

Altandør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass.
Kjellerdør i malt trekonstruksjon.
Kjellerlem i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist fukt/råteskade på altandør og beslagsløsning under døren er ikke tett.

Kjellerdør er ikke mulig å åpne fra innsiden og er ikke vurdert utvendig grunnet stedlige forhold.

Kjellerlem har råteskade.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Altan

Altan i 2. etasje med utgang fra gang.
Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Tekkingen er ikke tett. Det er registrert fuktmerker og skader i himling og vegg i underliggende rom.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav

Det er ingen lufting i konstruksjonen og altanen ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tettesjikt/membran må skiftes ut for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner og innredede boligrom.
Tekkingen må også skiftes på takoverbygg over hovedinngang.

Rekkverkshøyden bør vurderes og eventuelt tilpasses for å redusere risiko for fallulykker.

Konstruksjonen bør gjennomgås og eventuelle nødvendige tiltak iverksettes for å redusere risiko for fremtidige skader.
Det bør etableres tilfredsstillende lufting i konstruksjonen for å forhindre fuktskader og råte, spesielt siden altanen ligger over innredede boligrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med belegg på gulv, tapet, malt panel og og panel på vegg, malt papp i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har vesentlig eldre overflater med bruksslitasje. Det er også registrert stedvis knirk i gulv.
Stedvis skader i vegg- og takoverflater, fuktskade i overflate under vindu i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og funksjon. Fuktskade under vindu på kjøkken bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling og risiko for sopp eller råte. Gjenstående arbeid med karmlister på vindu bør ferdigstilles for å sikre et komplett og funksjonelt resultat.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater.







Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn i stue og kjøkken. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Stedvis ligger brennbart materiale mot pipe herunder, gulv/ tak/ veggplater, innredninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ildfast plate må monteres under og foran ildstedet for å redusere risikoen for brann. Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun avvik og tiltak vedrørende manglende ildfast plate.
Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og kostnader er dermed ikke vurdert for øvrige tiltak.

Det må foretas utbedring av sprekker og riss i pipe for å hindre røyk- og brannspredning, samt sikre forskriftsmessig bruk.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe, bør det vurderes rehabilitering eller grundig kontroll for å unngå funksjonssvikt og økt brannfare. Generelt anbefales ytterligere kontroll av pipe og ildsted utført av lokalt feiervesen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre utvikling av råte, mugg og skadedyr, samt forringelse av byggets konstruksjoner og innemiljø.

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var støpte fundamenter og gulv direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen. Misfarging og saltutslag på denne type konstruksjoner er normalt og denne typen konstruksjoner vurderes kun egnet som grovkjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG IU Krypkjeller

Bygningen har sannsynligvis krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon under vindfang og del av våtrom.

Vurdering av avvik:

• 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 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

• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse må utføres for å avklare om bygningen har krypkjeller i nevnt område.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon med potensial for skjulte fukt- og råteskader, spesielt i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Uten inspeksjon er det økt risiko for uoppdagede skader og påfølgende utbedringskostnader.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Loftsluke uten stige for adkomst til kaldloft.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun avvik og tiltak vedrørende manglende rekkverk.
Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og kostnader er dermed ikke vurdert for øvrige tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette dører, dels med malt overflate og dels med finert overflate.
Kjellerdører i plassbygget trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Lokal utbedring må påregnes for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade. Manglende utbedring kan medføre redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidig vedlikehold.



TG 2 Andre innvendige forhold

Avføring fra skadedyr på kaldloft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert muselort på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne muselort og hindre videre inntrenging av skadedyr på kaldloftet.
Mus kan forårsake lukt, skade isolasjon og elektriske installasjoner, samt medføre helserisiko.
Åpninger hvor mus kan komme inn bør lokaliseres og tettes for å redusere risikoen for fremtidige skader.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Malte slette tak og våtromstapet på vegger.
Vinylbelegg på gulv med ukjent slukløsning.
Utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar, toalett og enkelt opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk via ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke utført en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til standardens krav.

Det er registrert utetthet i tettesjikt og fuktskade i overflater under badekar og servant.
Sluk var ikke tilgjengelig for undersøkelser grunnet fastlimt slukrist.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk, og det er ikke tilluft fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet må totalrenoveres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er påvis lekkasje fra bad i underliggende rom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter. Overskap, underskap og høyskap. Stålbeslag med kummer og benkeplate av laminat. Frittstående hvitevarer, komfyr og kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er påvist at overflater har noe skader.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

I forbindelse med eierskifte må det påregnes utskiftning eller utbedring av kjøkkeninnredningen.

Skader på overflater og manglende funksjoner medfører redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger med varierende alder er utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger samt en del irr på vannledningene.

Forventet brukstid og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av de ufagmessig utførte vannledningene for å sikre forskriftsmessig standard og redusere risiko for lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av de innvendige vannledningene for å unngå plutselige skader og påfølgende vannskader på tilstøtende konstruksjoner.





TG 3 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er påvist lekkasje fra sluk/avløp i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer.

Lekkasje fra sluk/avløp i våtrom må utbedres snarest for å unngå fuktskader og påfølgende råte eller muggdannelse i konstruksjonen.
Tiltak og konstnad for utbedring av lekkasje fra sluk/avløp i våtrom må ses i sammenheng med modernisering av våtrom.
Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun tiltak vedrørende lekkasje.
Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og kostnader er dermed ikke vurdert for øvrige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 1982.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsbereder.
Det er påvist at varmtvannsbereder er over 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsbereder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak med varmtvannsberederen siden berederen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre beredere.
Tidspunkt for utskiftning av varmtvannsbereder nærmer seg.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Generelt eldre elektrisk installasjon fra byggeår, med begrenset kapasitet, noe påkostet i ettertid. Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2. etasje.

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.

Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

1963

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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

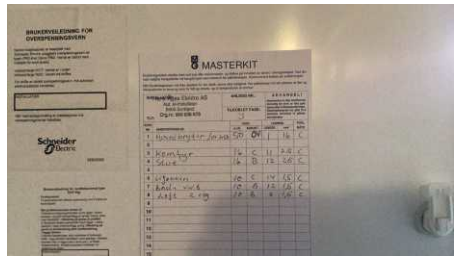
Inntak og sikringsskap

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?
    Nei

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 På bakgrunn av anleggets alder, og fullmektigens begrensede kjennskap til den elektriske installasjonen, anbefales utvidet el-kontroll.





TG 3 Brannstekniske forhold

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

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

Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat i 2. etasje.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Utstyr er eldre enn 10 år, og det er ikke registrert kontroll eller service på utstyr.
   Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
   - Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
   - Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
   - Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A
   - Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
   Brannslokkeren skal til kontroll hos fagpersoner hvert 5. år.

Tilstandsrapport

Skumslokkeren skal til service minimum hvert 5. år.
Pulverslukkeren skal til service minimum hvert tiende år.
I større bolig eller bolig med flere etasjer, bør du ha flere enn ett manuelt slukkeutstyr.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utskifting av drenering og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss og mindre sprekkdannelser i grunnmuren.
Riss- og sprekkdannelse vurderes som normal hensyntatt alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.
Sprekkdannelser bør observeres jevnlig. Ved endring av sprekker bør tiltak vurderes.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke vurdert innvendig grunnet stedlige forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av konstruksjonen innvendig når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.
Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand, noe som kan medføre risiko for uoppdagede skader eller redusert sikkerhet.

Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terreng ved bolig på oversiden er vesentlig flatt eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig.

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann ved og under bygningen bør tiltak vurderes. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering.

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. beliggenhet i aktsomhetsområde, men ved arbeid på eiendommen bør forholdet hensyntas og ved endring/utbygging på eiendommen kan det pålegges krav fra offentlig myndighet om ytterligere undersøkelser og evt. tiltak.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann forsyning via private stikkledninger.
Privat avløp med septiktank.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder og materiale på utvendig vann ledning er ikke kjent.
Alder og materiale på overløp fra septiktank er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll for å avklare alder og materiale på utvendig vannledning og overløp fra septiktank.

Manglende informasjon medfører usikkerhet om tilstand og levetid. Eldre installasjoner øker risikoen for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for akutte tiltak.





TG 3 Septiktank

Septiktank av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Septiktanken mangler låsbart lokk, det er fare for liv og helse med dagens løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres et låsbart lokk på septiktanken for å hindre fare for liv og helse. Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun tiltak vedrørende etablering av låsbart lokk.
Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og kostnader er dermed ikke vurdert for øvrige tiltak.

Videre bør det vurderes utskifting eller grundig kontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/123 m²

Enebolig: 4 Soverom, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Vindfang, 5 Uinnredet kjellerrom, Kryperom

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 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

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

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 1,1 da. med påstående enebolig i landlig omgivelser med spredt bebyggelse på Fjærvoll.

Bygningen fremstår generelt med vedlikehold- og påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bøveien 725 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 101 m² 1960 3 sov	13-07-2023	1 450 000	**1 300 000**		1 300 000	**12 871**
2	Bøveien 728 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 144 m² 1964 4 sov	11-06-2025	1 700 000	**1 600 000**		1 600 000	**10 256**
3	Bøveien 724 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 98 m² 1928 2 sov	02-07-2025	690 000	**650 000**		650 000	**6 633**

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

Kommunale avgifter iht. kommunalinformasjon.	Kr.	5 200
Slamtømming. Kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	1 800
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.	11 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	16 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**35 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 420 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 350 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 350 000**

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.**	**2 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

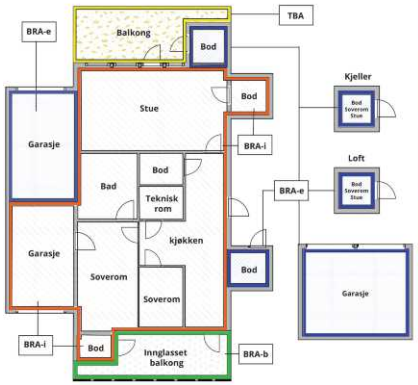
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	35			35	
1. etasje	50			50	
Kjeller	38			38	
SUM	**123**				
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		
1. etasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, vindfang, gang		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5	Kryperom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv, men bygning er registrert i offentlig register. Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er vindu i soverom i 2. etasje som ikke lar seg åpne.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	85	38

Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Halvor Kinn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	28	66		0	1087.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bøveien 687

Hjemmelshaver
Andersen Margot Oliva

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen, med areal ca. 1,1 da., er beliggende i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Fjærvoll.
Eiendommen er beliggende på overside av fylkesvei, som har trase like ved eiendommens nordre side.

I nærområdet, ca. 4 km til kommunesenteret Straume, er det bl.a. skole, butikker og div. service - og forretningstilbud samt kommunikasjoner med buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg, ved septiktank.

Regulering

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 201712
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 14.01.2018
Plannavn: Kommuneplanens arealdel

Arealformål
Planidentifikasjon: KP201712
Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus: Nåværende

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær, del av eiendom er naturtomt. Innkjørsel og gårdsplass med grus/ singel.

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.
Det er sterkt begrenset informasjon vedr. eiendommen da eier ikke er tilgjengelig for formidling av informasjon.
Nøye gjennomgang av offentlig registrert informasjon anbefales samtidig som begrensningen av informasjon til takstmannen må hensyntas i vurderinger.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig. Det er i tillegg ringmur med betonggulv for tidligere garasje på tomten.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Uskifte

Bøveien 687, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 28 - Bnr 66
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.09.2025		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	08.09.2025		Gjennomgått	166	Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Eier		Boligen selges med fullmakt.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	05.09.2025		Innhentet	4	Nei
Statens Kartverk	04.09.2025		Innhentet		Nei
Situasjonskart	05.09.2025		Innhentet	1	Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	07.11.2025	Kommentar vedrørende registrert avvik på rømningsvei.
3	07.11.2025	Kommentar vedrørende registrert avvik på rømningsvei.

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

bankID SIGNERT 09.09.2025
Andersen, Oddrun Irene

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

Oddrun Irene Andersen

Boligen

Bøveien 687
8470 Bø I Vesterålen

1867-28/66/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

- under tømming kjeller er det registret fukt på yttervegger med kjellergulv.

-registret på utsiden av grunnmur et det er setninger i drenering.

- under lengre tapping av vann på av badet kom det opp vann av sluk med badekar.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

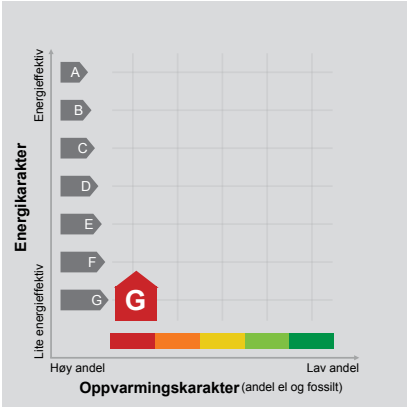
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Bøveien 687
Postnummer	8470
Sted	BØ I VESTERÅLEN
Kommunenavn	Bø
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190009343
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185843
Dato	31.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Isolere varmtvannsrør
- Montere automatikk på utebelysning
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 6: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ÅSGÅRD
Etableringsdato:	22.06.1962
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 66	1 087,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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	7615393	477308		1 087,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	22.06.1962				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1867 - 28/10	0
Mottaker	1867 - 28/66	0

Matrikkelrapport **MAT0011**

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1867 - BØ
Gårdsnummer:	28
Bruksnummer:	66

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.09.2025 kl. 13:44
Produsert av:	Jonas Edvin Hansen
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

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 009 335
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7615392 Øst: 477314
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer				
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:				
Bruksareal annet:	34	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
Bruksareal totalt:	34	Avløp:		Tatt i bruk:				
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:				
Bruttoareal totalt:	0							
Alternativt areal:	0							
Alternativt areal 2:	0							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	34	34	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/66

Bygningsnr: 190 009 343
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7615397 Øst: 477301
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer				
Bruksareal bolig:	125	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:				
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:				
Bruksareal totalt:	125			Tatt i bruk:				
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:				
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:				
Bruttoareal totalt:	0							
Alternativt areal:	0							
Alternativt areal 2:	0							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	33	0	33	0	0	0	0	0
H01	1	50	0	50	0	0	0	0	0
K01	0	42	0	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
67155 Bøveien 687	H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	28/66

50

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	24.06.2022			hansjon	24.06.2022
Oppmålingsforretning	2021/882				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1867 - 28/10	0
Berørt	1867 - 28/33	0
Berørt	1867 - 28/66	0
Berørt	1867 - 100/1	0

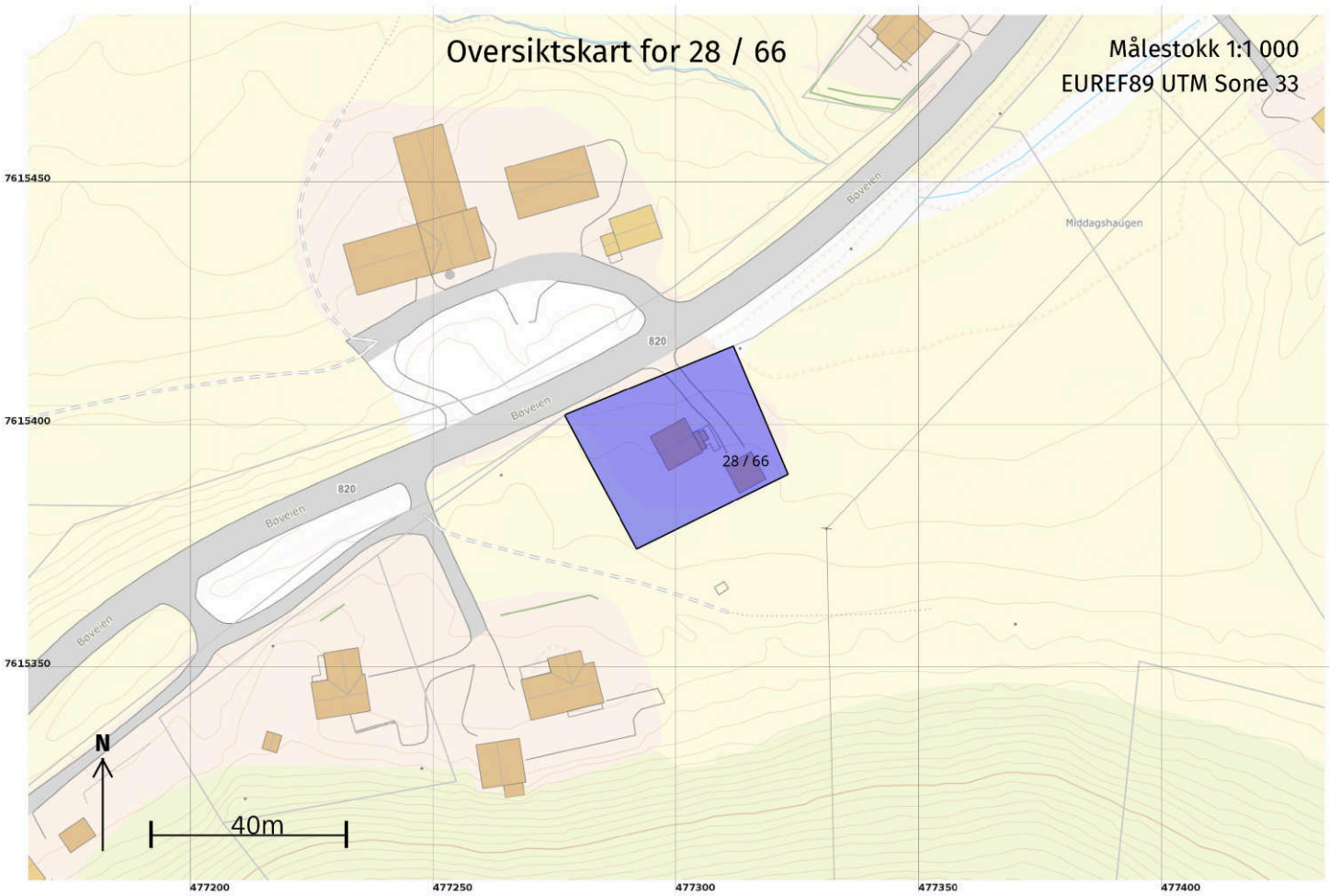
Landmålernummer	Navn
	HANSEN JONAS EDVIN

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	22.01.2010			1867frj	22.01.2010
Feilretting					
Feilføring					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1867 - 28/10	0
Berørt	1867 - 28/66	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bøveien	67155	687				Nei
						Grunnkrets 0201 Fjærvoll	
						Stemmekrets: 5 STEINE	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn: 10080503 Bø og Malnes	
				7615394	477299	Postnr.område: 8470 BØ I VESTERÅLEN	
						Tettsted:	


Oversiktskart for 28 / 66
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7615450
7615400
7615350
Bøveien
820
Middagshaugen
28 / 66
N
40m
477200
477250
477300
477350
477400

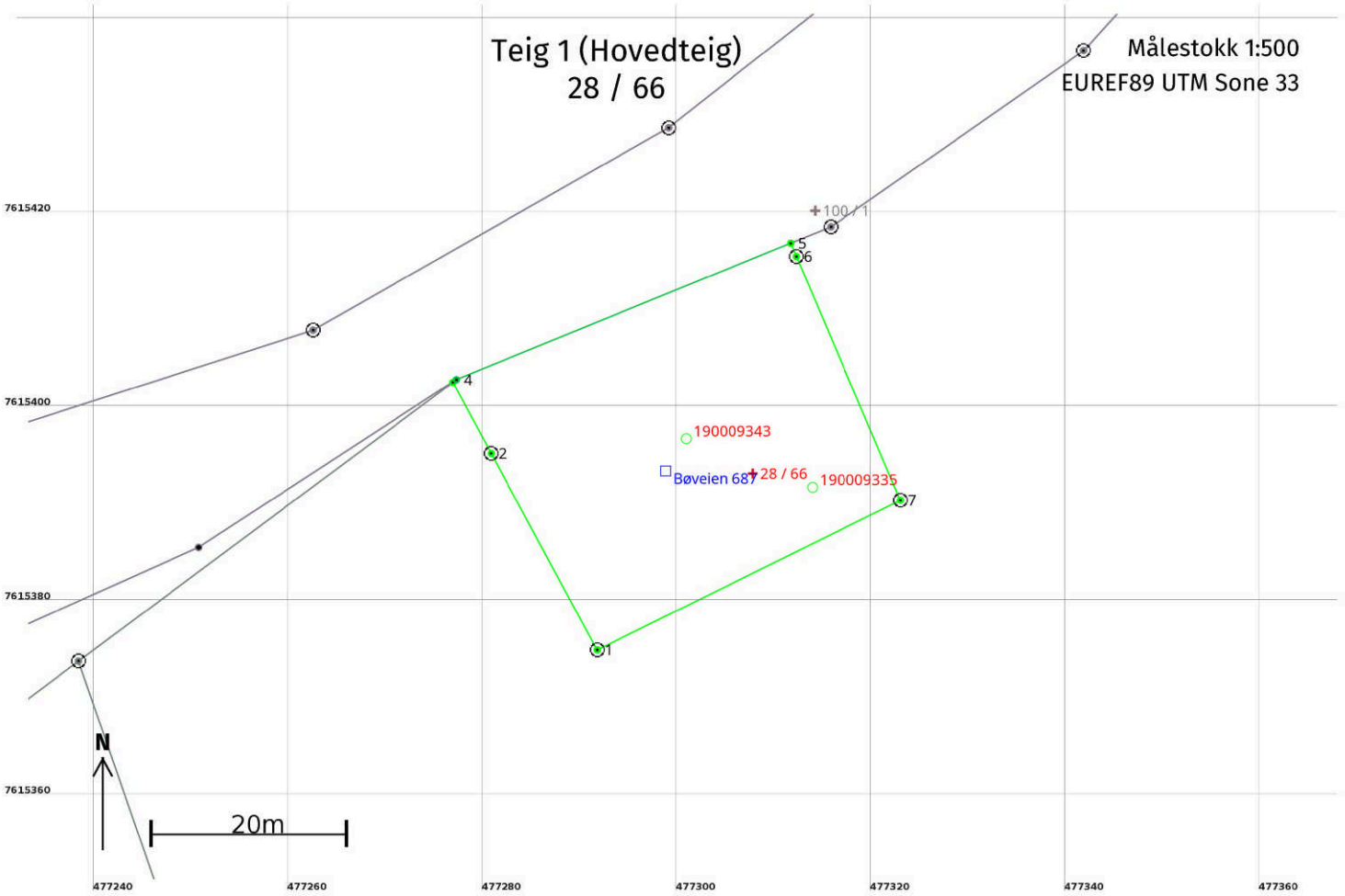
Areal og koordinater

Areal: 1 087,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7615393 **Øst:** 477308

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7615375,24	477291,85	Jord 22,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
2	7615395,47	477280,94	Jord 8,33	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
3	7615402,80	477276,99	0,46	Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	1	
4	7615403,07	477277,36	37,16	Ukjent	10 Terrengmålt	15	
5	7615417,12	477311,76	1,48	Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	1	
6	7615415,75	477312,34	Jord 27,29	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
7	7615390,65	477323,04	Jord 34,80	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	



Utskrift av møtebok

for Bø bygningsråd

i møte den 3.oktober 1979

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

Sak 194/79: ODDVIN ANDERSEN, FJÆRVOLL GARASJE

Vedtak: Byggemeldinga godkjennes

Bø Ingeniørkontor, 4.oktober 1979

Rett utskrift:
Kjersti Jakstland
Kjersti Jakeland

Nr. 5618 G Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-76

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Fjærvåll		28/66		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Garasje	10.9.79	3.10.79	194/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Oddvin Andersen, Fjærvoll		8470 Bø i Vesterålen		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Oddvin Andersen, Fjærvoll		8470 Bø i Vesterålen		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Oddvin Andersen, Fjærvoll		8470 Bø i Vesterålen		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Byggemeldinga godkjennes.

Sted og dato		Stempel	
Straumsjøen 4	10-79	Fredrik Johansen	
		Underskrift	
		Bygn.sjef.	

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-77

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

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Mottatt 17/9-79
BØ BYGNINGSRÅD

Til bygningsrådet i: Bø

BØ BYGNINGSRÅD
Godkjent 3/10-79
Arkitekt Hansen
Saksbehandler

Arbeidssted: Fjørvoll — Matr. nr. (Gnr./bnr./parsell nr.): 28-66

Byggherre: Oddvin Andersen — Adresse: Fjørvoll — Tlf.:

Ansvarshavende: Oddvin Andersen — Adresse: — " — — Tlf.:

Bygget
Bruttoareal: 36 m² — Art: ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bod — Annet:

Vedlegg
☒ Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Tegninger av plan, snitt, fasader
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Minsteavstander
Til annen bygn.: 4,5 m — Til eiendomsgrense: 10 m — Til veg (midtlinje): 28 m — ☐ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst
☐ Kommunal veg ☒ Privat veg — Veg skal opparbeides: ☐ — ☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet

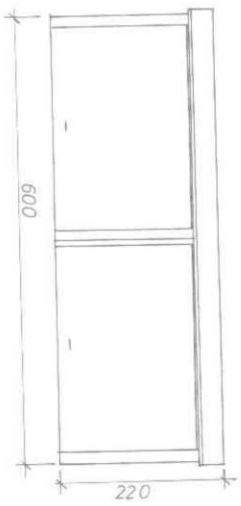
Byggegrunn, drenering
Annet:
☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire
Ant. dim.:
☐ Rør ☐ Kultgrøft ☒ Selvdrenering

Byggebeskrivelse
Fundamentering:
☒ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☐ Løs på bakken
Utførelse: ☐ Plassbygd — Prefabrikkerte seksjoner/elementer — Fabrikk, type:
Materiale: ☒ Tre ☐ Sementblokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium — Annet:
Fasadebehandling: ☒ Liggende kledning ☐ Stående kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium — Annet:
Isolasjon: ☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker — Annet:
Innvendig kledning: ☐ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel — Annet:
Takbekledning: ☐ 2 lag papp ☐ Takstein ☐ Skifer ☒ Aluminium — Annet:
Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag — Ext. henv.:

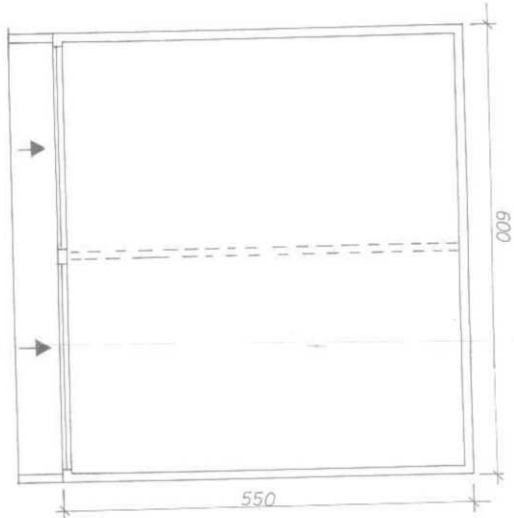
Andre opplysninger

Underskrifter
Fjørvoll den 10/9-79
Oddvin Andersen
Byggherres underskrift — Anmelders/ansvarshavendes underskrift

Nr. 2122 Forlags-Sem & Stenersen A/S, Oslo - 3.78





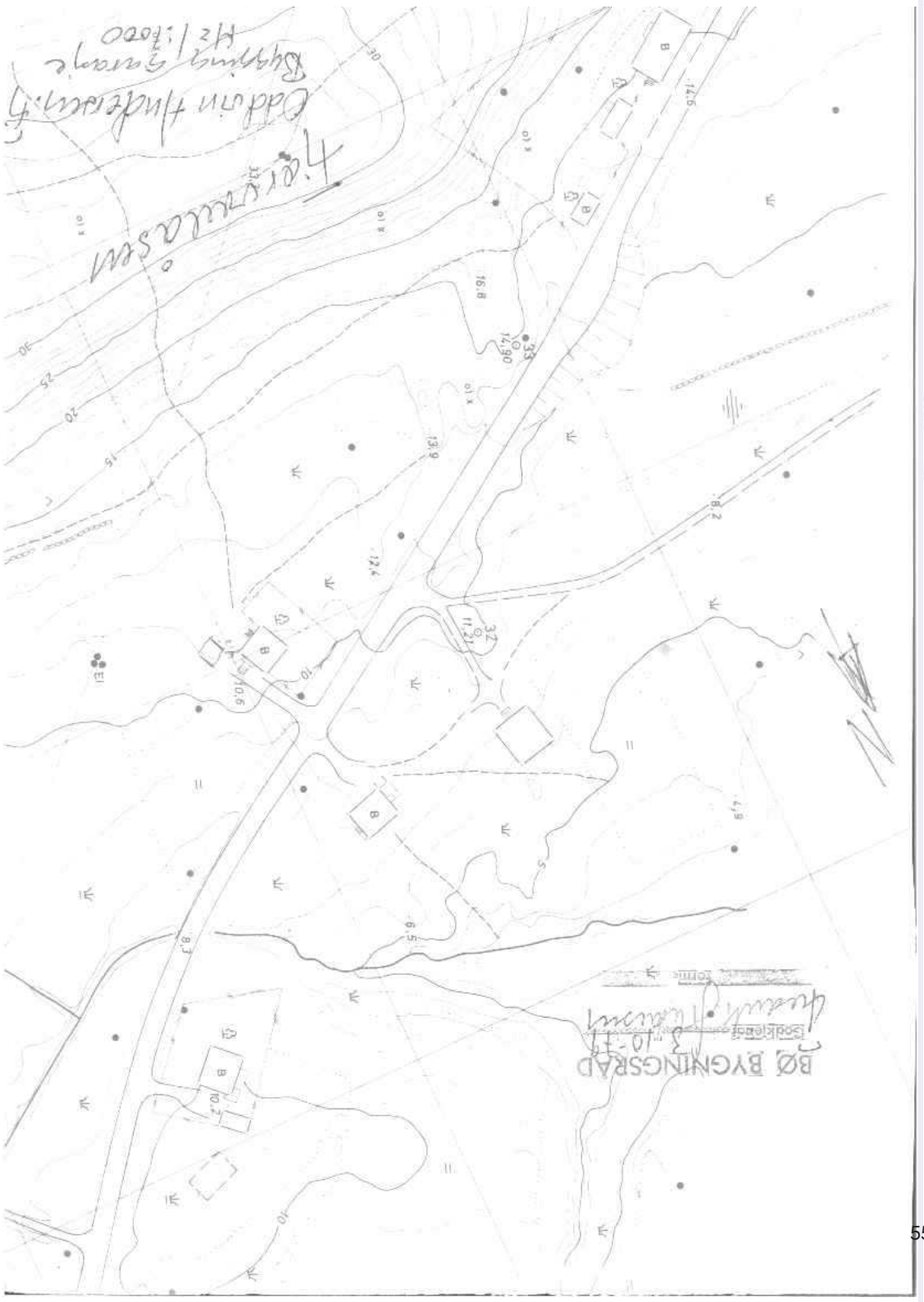


Oddvin Andersen
Fjørvoll

DOBBELT GARASJE

Målestokk 1:50
Tegn. 19/9-79 KJ
Erstatning for
Erstatter av

BØ BYGNINGSRÅD
Godkjent 3/10-79
Arkitekt Hansen



GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

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

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

	Arbeidets art	Bygningens art
§ 93 ☒ Søknad om byggetillatelse	Garasje Tre	Garasje
	Fra	Til
§ 93 ☐ Søknad om bruksendring		
§ 7 ☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
	Anleggets art	
§ 84.1 ☐ Melding om anlegg		

Arbeidssted: Farvoll		Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.): 28 - 66
Byggherrens navn: Eddvin Andersen	Adresse: Farvoll	Tlf.
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
Bygningsvesenets kontoradresse		Tlf.

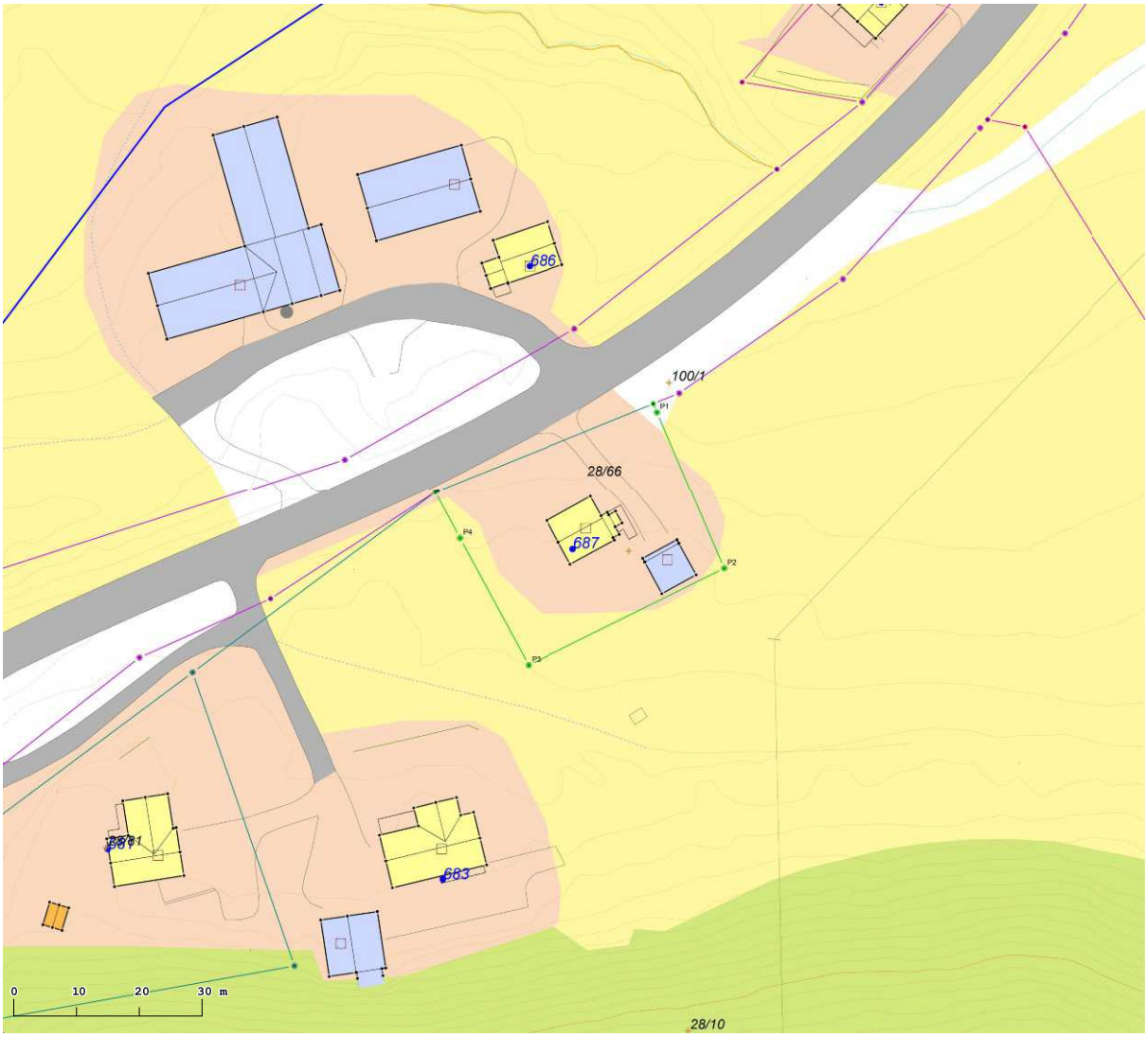
Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle bemerkninger må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

Farvoll den 10/9 19 79

Eddvin Andersen
Byggherrens/Anmelders underskrift

Nr. 2125 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 4.78



Matrikkelkart

- Grunneiendom
- 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
- Bolt
- Geometrisk hjelpepeppkt
- 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

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

Situasjonskart

28/66

Kartmålestokk 1:800 08.09.2025

N

KVITTERING FOR NABOVARSEL

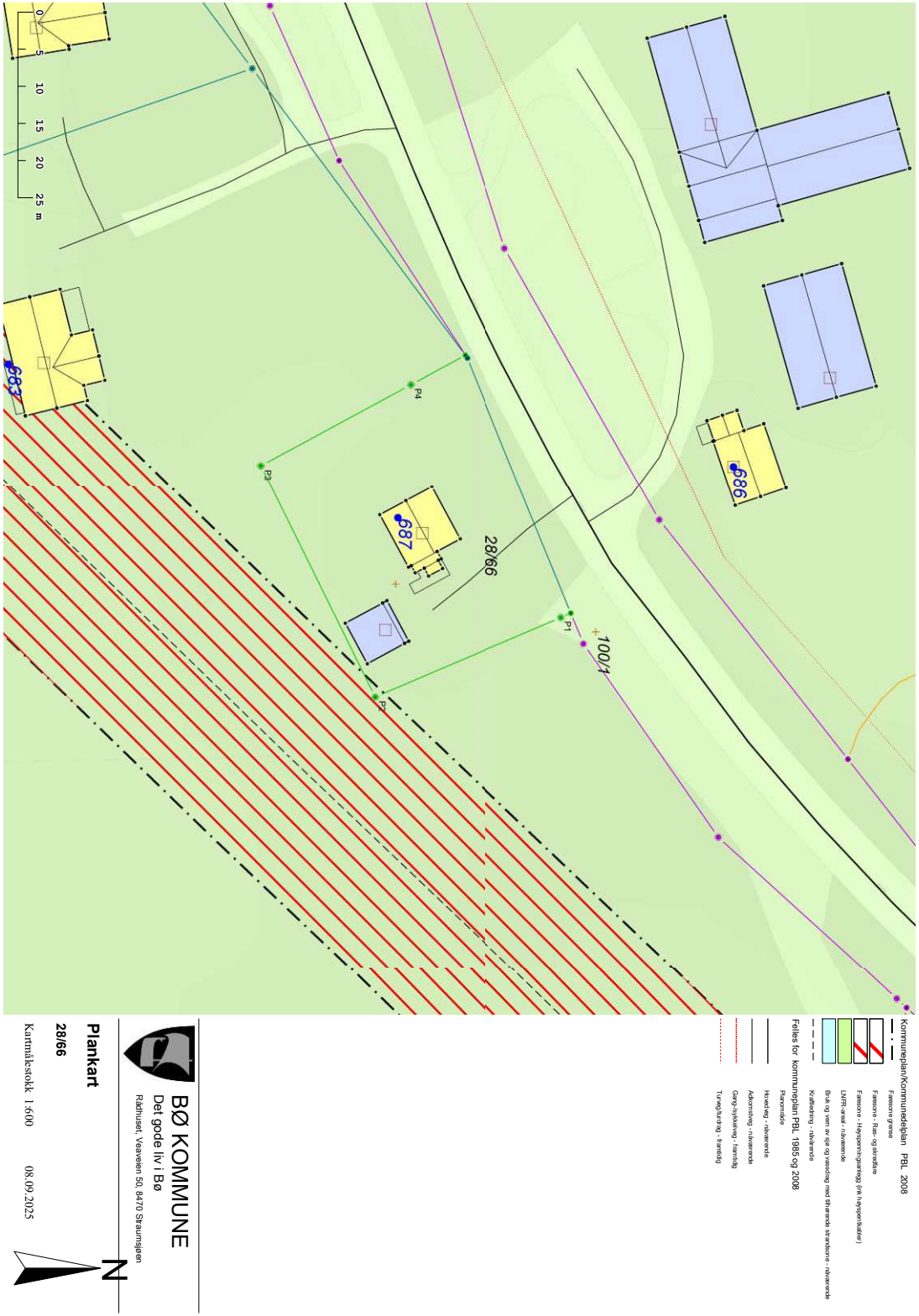
ved rekommandert sending eller personlig underskrift

OPPGAVE OVER NABOER	PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL		POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING	
Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn og matr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) (fylles ut av byggherre/anmelder)	Mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer	Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg. nummer
Tobias Andersen 28-10		Tobias Andersen		
Ernst Hansen		Ernst Hansen		

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger

Vi har idag mottatt rek. sendinger til adressatene nevnt over.

Sign.: ..... Antall totalt: .....



BØ KOMMUNE
Det gode liv i Bø

Ambita Kundeservice

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
19250129	2025/20-91	Cecilie Holt	12.09.2025

Meglerpakke - ordrenr. 8734139 - gnr/bnr 28/66

Det er bestilt meglerpakke for eiendommen 04.09.2025.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)
Forbruksgebyr vann 15% MVA	1	STK	1 478,40	01.10.2025		369,60	1 478,40
Vannabonnement 15% MVA	1	STK	1 318,40	01.10.2025		329,60	1 318,40
Feiing/branntilsyn uten mva	1	STK	714,00	01.01.2026		714,00	714,00
Eiendomsskatt bolig	423500	o/oo	2,00	01.10.2025		211,75	847,00

Hvis den årlige eiendomsskatten er under kr 300,- blir den ikke fakturert.

Byggesak og matrikkel

Kopi av målebrev eller skylddeling:

☒ Vedlagt ☐ Ikke relevant

Kopi av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

☐ Vedlagt ☒ Ikke i kommunens arkiv ☐ Ikke relevant

Det gis ikke ferdigattest for tiltak uten ferdigattest som er omsøkt før 1. januar 1998.

Kopi av øvrige vedtak eller dokumenter:

☒ Vedlagt ☐ Ikke i kommunens arkiv ☐ Ikke relevant

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
Faresone grønne
Faresone - Rас- og skredfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
LNFR-areal - nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
Kulturlandskap - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Hovedveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - fremtidig
Turveg/turdrag - fremtidig

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

Plankart
28/66
Kartmålestokk 1:600
08.09.2025

N

Veaveien 50, 8475 STRAUMSJØEN | Besøksadresse: Veaveien 50 | Telefon: 76114200
Org.nr.: 945 452 676 | post@boe.kommune.no | www.boe.kommune.no

Plan

Planforslag under behandling som berører eiendommen:

☐ Ja ☒ Nei

Gjeldende plan som berører eiendommen:

☒ Kommuneplanens arealdel ☐ Reguleringsplan

Arealformål i gjeldende plan:

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Øvrige merknader plan:

Planbestemmelser for eiendommen finnes på https://www.arealplaner.no/bo1867/arealplaner/search

Kommunalteknikk

Vannforsyning:

☒ Kommunalt ☐ Privat ☐ Ingen/Ikke relevant

Avløp/kloakk:

☐ Kommunalt ☒ Privat ☐ Ingen/Ikke relevant

Slamtømming utføres og faktureres av Reno-Vest IKS.

Veg/Avkjørsel fra:

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

Renovasjon:

Renovasjon utføres og faktureres av Reno-Vest IKS. Renovasjonsselskapet har oversikt over gebyrer, størrelse på dunker og andre relevante forhold.

Feiing og tilsyn

Eiendommen har godkjent fyringsanlegg:

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant

Siste registrerte feiing og tilsynsdato:

Siste feiing utført 21.05.2021. Feiing tilbudt juli 2023, dette ble ikke utført.

Merknader feiing og tilsyn:

Ingen merknader registrert.

Landbruk

Eiendommen er en landbrukseiendom:

☐ Ja ☒ Nei

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

Eiendommen har driveplikt:

☒ Ja ☐ Nei

Det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten gjelder ikke skog.

Dersom driveplikten ikke blir oppfylt, kan eier av eiendommen:

- Få pålegg om å leie bort jorda for minst 10 år
- På pålegg om skogplanting eller andre tiltak av hensyn til kulturlandskapet
- Bli ilagt tvangsgebyr

Hvis driveplikt, er den i dag oppfylt ved:

☐ Nåværende eier selv driver jorda ☐ Dokumentert leieavtale ☒ Ikke oppfylt

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Kontaktpersoner

Kommunale avgifter og eiendomsskatt: torill.robertsen@boe.kommune.no
Plan, byggesak og matrikkel: jonas.hansen@boe.kommune.no
Kommunalteknikk: per.strand@boe.kommune.no
Feiing og tilsyn: torfinn.johnsen@boe.kommune.no
Landbruk: post@somna.kommune.no
Renovasjon og slamtømming: post@reno-vest.no

Ved spørsmål eller andre henvendelser, oppgi saksreferanse 2025/20 i emnefeltet.

Med vennlig hilsen

Cecilie Holt
Byggesaksbehandler
Teknisk etat

Mottakere:
Ambita Kundeservice

Interne kopimottakere:
Torill B. Robertsen

Matrikkelrapport **MAT0021** **Grunnboksinformasjon via matrikkelen**

Det er generert en zip-fil som inneholder grunnboksutskrift for 28 / 66 og tidligere avgivere til samme areal. I trinn 2 velger bruker hvilke grunnboksutskrifter som blir med i filen. Den vil derfor ikke nødvendigvis inneholde alle tidligere avgivere til 28 / 66

Grunnboksutskrift

Kommune: 1867 BØ
Gnr.: 28 Bnr.: 66

Grunnboksutskrift for avgiver

Kommune: 1867 BØ
Gnr.: 28 Bnr.: 10

Denne informasjonen kan ikke utleveres.
Informasjonen kan bare brukes til forvaltning av matrikkelloven.

BØVEIEN 687

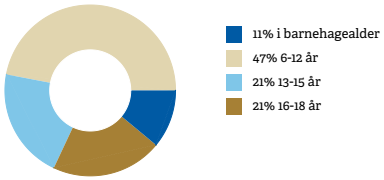
OFFENTLIG TRANSPORT

Fjærvoll III Linje 841	**2 min** 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**1 t 8 min**

SKOLER

Steine skole (1-7 kl.) 65 elever, 7 klasser	**5 min** 4.1 km
Straume skole (1-7 kl.) 67 elever, 6 klasser	**6 min** 5.3 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 65 elever, 8 klasser	**10 min** 11.4 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**50 min** 60 km
Sortland videregående skole - Filial ... 60 elever	**55 min** 67.3 km

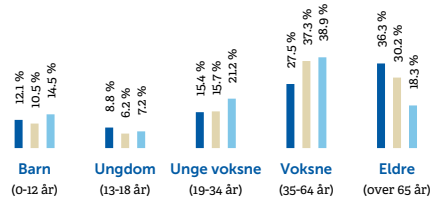
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fjærvoll	94	62
Kommune: Bø	2 565	1 484
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vinje barnehage (1-5 år) 45 barn	**6 min** 4.7 km
Straume barnehage (1-5 år) 40 barn	**6 min** 5.3 km
Eidet barnehage (1-5 år) 19 barn	**12 min** 13 km

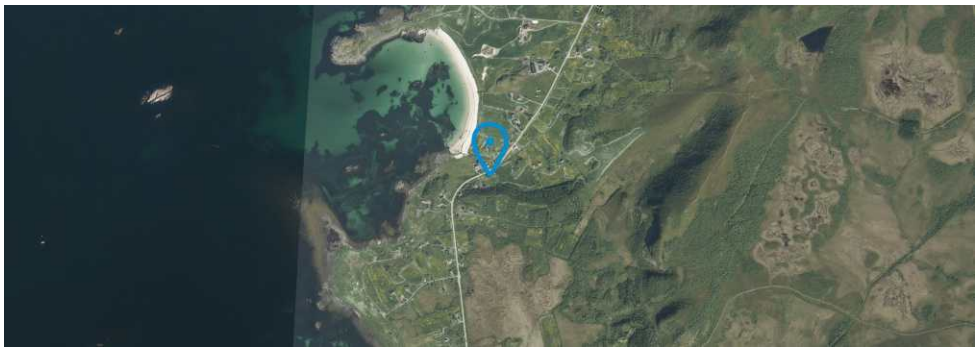
DAGLIGVARE

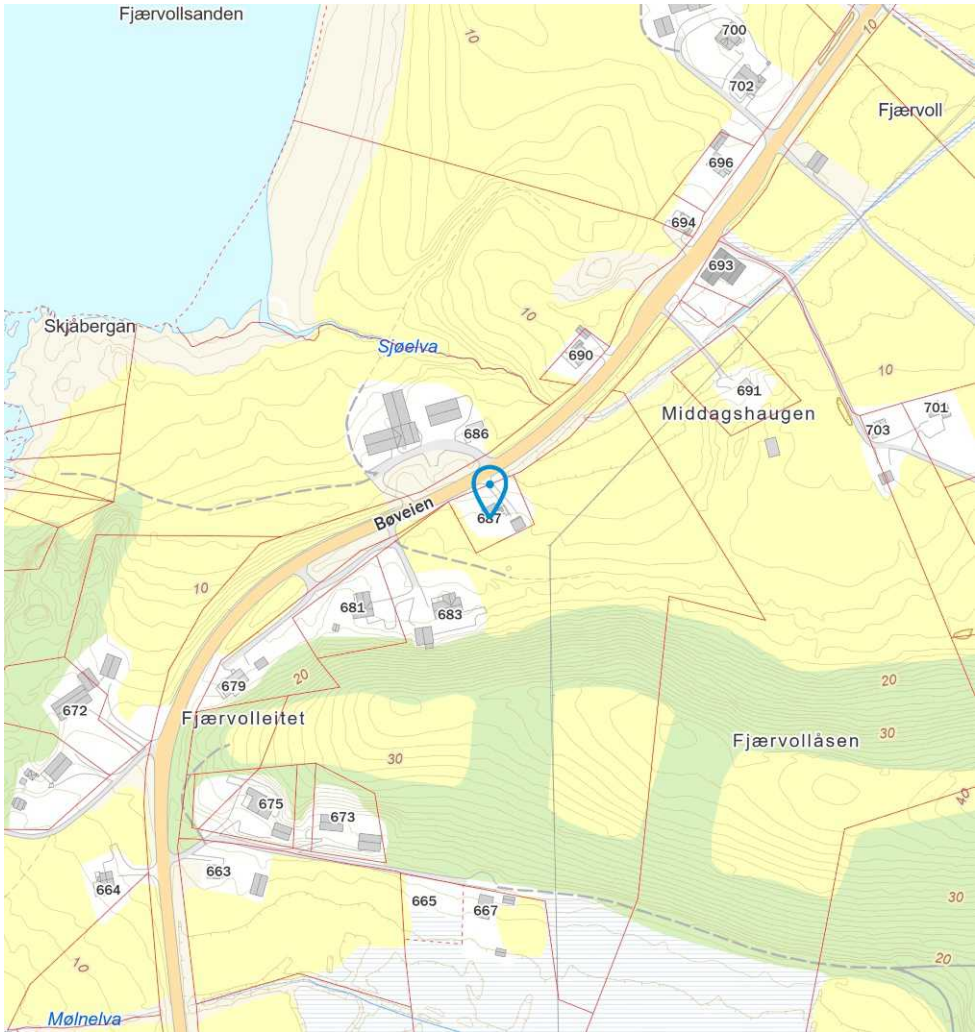
Spar Bø I Vesterålen	**3 min**
Coop Prix Straume Post i butikk, PostNord	**5 min** 4.8 km

SPORT

Steine skole ballbinge Ballspill	**5 min** 4.1 km
Steine stadion sandvolley Sandvolleyball	**5 min** 4.3 km

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 2025





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 2025

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

Boligkjøperforsikring

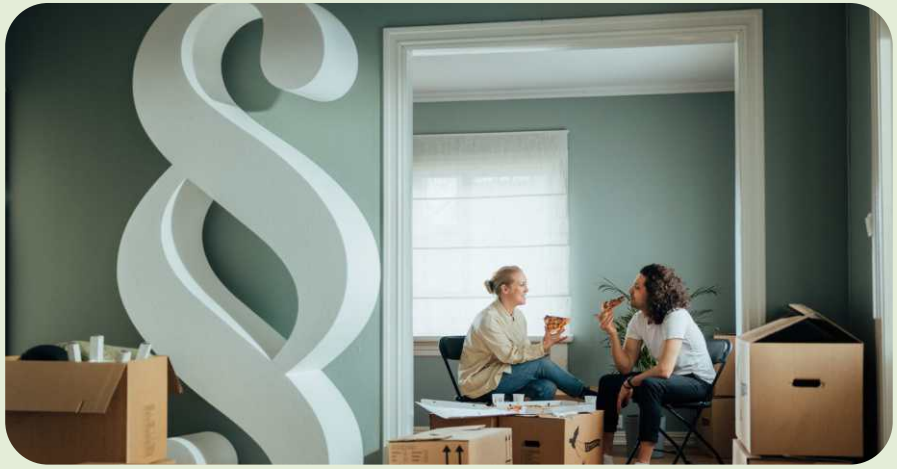
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

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: 19250129 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Bøveien 687, 8470 Bø I Vesterålen.
Gnr. 28, Bnr. 66, 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: 19250129
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.01.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no