





Velkommen til

Bøveien 425
8470 Bø I Vesterålen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bøveien 425
8470 Bø I Vesterålen

Koselig enebolig med 3 soverom og stor tomt på Steine i Bø | Romslig, solrik altan | Eldre fjøs, grillhytte og sjå

Velkommen til Bøveien 425! En eldre enebolig med stor eiertomt på ca. 2,7 mål i landlige og naturskjønne omgivelser i Bø i Vesterålen. Eiendommen byr på en rolig beliggenhet med nærhet til sjø og flotte turmuligheter. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. På eiendommen står også en eldre fjøsbygning og en koselig grillhytte med potensial for ulike formål. Boligen har en praktisk planløsning med stue, vedovn og varmepumpe (2024), kjøkken med spiseplass, samt tre soverom og bad/vaskerom i andre etasje. Fra stuen er det utgang til en stor altan. I tillegg er det lagringsplass i kjeller og boder. Boligen har behov for oppgradering, men gir gode muligheter for å skape et personlig hjem. Kort vei til skole og barnehage på Steine. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 100 000
Omkostninger	kr	53 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 153 590
BRA/BRA-i		295 m² / 196 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1947
Tomt		2 721 m² eiet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bøveien 425, 8470 Bø I Vesterålen

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 274, Bø (n.) kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 100 000,-
Omkostninger	kr	53 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 153 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 170 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 52 500,-

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

Sum omkostninger kr 53 590,- 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 10 843,- pr. år 2025
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 892,- pr. 2025
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 140 liters dunk.

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: 196 m²
BRA - e: 99 m²
BRA totalt: 295 m²
TBA: 49 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
3
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
Parkering på egen tomt med gruset innkjøring og gårdsplass. Det er ikke montert el bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 721 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 14.10.2025 av Bø kommune. Deler av den sørvestre grensen mot Bøveien er registrert som en hjelpelinje med lav nøyaktighet, og arealet kan derfor avvike noe fra det oppgitte. Det er videre registrert ukjent grenseforløp. Situasjonskart for eiendommen er vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen består av ca. 0,2 da fulldyrka jord. Arealet omfattes i utgangspunktet av driveplikt etter jordlova, men størrelsen tilsier at dette normalt ikke får praktisk betydning. Se mer under "driveplikt".

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiet tomt som er opparbeidet med plen, trær og beplantning. Innkjøring og gårdsplass er med grus/singel.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er av ukjent alder, men det vurderes å være fra byggeåret. Det er stedvis synlig grunnmursplast, noe som kan tyde på at det stedvis er fornyet, men dette er ikke bekreftet.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av betong. Normal utførelse ved byggeår var støpte fundamenter.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type.

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

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

Eiendommen består av ca. 0,2 da fulldyrka jord. Arealet omfattes i utgangspunktet av driveplikt etter jordlova, men størrelsen tilsier at dette normalt ikke får praktisk betydning. Kommunen opplyser at driveplikten i dag ikke er oppfylt, og at ny eier innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, må bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives. For ytterligere informasjon anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen. Se vedlagt gårdskart fra Nibio.

Byggeår
Boligen er opprinnelig oppført i ca. 1947, senere påbygget i ukjent årstall ifølge selger. Fjøs og sjå har ukjent byggeår, og grillhytta er oppført i ca. 2010 ifølge selger.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 71 m²: Gang, kjøkken, stue, toalettrom og bod.

2. etasje
BRA-i 71 m²: Bad/vaskerom, tre soverom, bod og gang.

Kjeller
BRA-i 54 m²: Uinnredet kjellerrom.

I tillegg er det en altan i 1. etasje på TBA 49 m².

På eiendommen er det et fjøs på 99 m² (BRA-e) som består av diverse fjøsrom. Videre er det en grillhytte med ca. 8 m² gulvflate (ikke medtatt i arealet) og en eldre sjå som ikke er oppmålt.

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme. Areal av hele kjelleren er medtatt i de oppgitte arealene til tross for at den stedvis ikke er måleverdig iht. arealberegningsregler. Trapperom under trapp i 2. etasje er ikke medregnet som eget rom, men er medtatt som del av gang. For fjøset er arealet oppgitt kun for grunnflate av hoveddel i 1. etasje.

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.

Det gjøres oppmerksom på at boligen i matrikkelen kun er registrert med to etasjer, herunder H01 og H02.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger for enebolig, fjøs, grillhytte og sjå i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av bygningene er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Sjarmerende, eldre enebolig fra 1947 med et generelt behov for modernisering og oppgradering, noe som gir en flott mulighet til å skape et personlig hjem etter egen smak og ønsker.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 1994 med slette fronter og pålimte profilerte lister, overskap og underskap. Benkeplate med stålbeslag og kummer. Komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk til friluft. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Innredningen har oppnådd forventet levetid.

Toalettrom:
Toalett og servant. Vegger med tapet og vinylbelegg på gulv. Himling med malte plater. Kun naturlig avtrekk. Toalettsisternen har riss og sprekker, og tetteventilen fungerer ikke tilfredsstillende, slik at det kontinuerlig renner vann ned i toalettet.

Bad/vaskerom:
Innredning med servant, dusjkabinett, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på vegg. Vegger med malt våtromstapet og malt strie. Himling med malte plater. Gulv med vinylbelegg. Rommet har et oppgraderingsbehov: tettesjiktet i våtsonen tilfredsstiller ikke dagens krav, det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet, det er stedvis motfall til sluk, og rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft.

Overflater:
Gulv: Laminat, parkett, vinylbelegg, tregulv og fliser i deler av gang.
Vegger: Tapet, malte plater, malt strie, malt panel og malt brystningspanel.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillerne er av trebjelkelag fra byggeåret. Bjelkelag av denne alderen har ikke samme konstruksjonsstyrke og stivhet som moderne løsninger. Det er begrenset isolasjon i etasjeskillet mot underliggende oppholdsrom, og det er observert stedvis søyler som understøttelse av etasjeskillet. Gulv mot grunn er trolig støpt direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon, i

henhold til normal utførelse ved byggeår.

Pipe og ildsted:
Det er en murt teglsteinspipe fra byggeår med vedovn i stuen. Sist feiing utført 06.06.2023. Neste feiing juli 2027.

Innvendige trapper:
Det er en malt tretrapp med vinylbelegg i trinnene mellom 1. og 2. etasje. Til kjelleren er det en enkel tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendige dører er profilerte med trekarmer.

Vannledninger:
Synlige innvendige vannledninger er av kobber samt kobberrør med plastkappe av ulik alder.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er av plast med ulik alder. Det er sannsynligvis soilrør som bunnledning. Lufting av avløpsledning er avsluttet på kaldloft med Durgoventil.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og i vegg. På kjøkkenet er det ventilator med avtrekk til friluft.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er en eldre modell på ca. 200 liter.

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2024.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Skrusikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Utvidet el-kontroll anbefales.

Branntekniske forhold:
Det er mangler eller skader på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Innvendig: To boder, én i 1. etasje og én i 2. etasje. Utvendig: Eldre fjøsbygning i tre- og betongkonstruksjoner med vegger i trekonstruksjon, utvendig bordkledning og saltak med bølgeeternitt. Gulvet er av betong, stedlige masser og tre. Bygningen er ikke tilstandsvurdert, men benyttes til oppbevaring. Grillhytte med gulvflate på ca. 8 m².

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Altandør: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer og fukt- og råteskader på altandøren. Utvendig tetting og beslagsutførelse under kjellerdøren er ikke utført fagmessig, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen og sprekker i dekket på terrassen. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige og sotluke er skadet. Pipen har oppnådd forventet levetid, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Videre bruk bør vurderes, og nærmere undersøkelser anbefales for å ivareta sikkerheten.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner, ikke tilluftsventilasjon, ikke tilfredsstillende fall på gulv, stedvis motfall til sluk, misfarget belegg, stedvis knirk i gulv og ikke oppbrett av vinylbelegg ved dør. En samlet vurdering er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen.

- 1. Etasje Toalettrom - Teknisk anlegg: Det er riss og sprekker i toalettsisternen, og tetteventilen i sisternen fungerer ikke som den skal, slik at det kontinuerlig renner vann ned i toalettet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng, noe som øker behovet for vedlikehold og kan redusere levetiden på kledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset og dårlig ventilering av takkonstruksjonen, og yttertaket har nedbøying. Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre og med begrenset isolasjon i etasjeskillet mot underliggende oppholdsrom, i henhold til vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning kan føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledningen. Utførelsen vurderes som ufagmessig, spesielt med hensyn til beslagsutførelsen over vinduene.

- Utvendig - Dører: Døren har skjevheter og tar i terskelen.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis knirk i etasjeskillet. I stuen er det registrert opptil ca. 26 mm høydeavvik i etasjeskillet. Det er også observert stedvis søyler som understøttelse av etasjeskillet med råteskader.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Normal utførelse ved byggeår var støpte fundamenter og gulv direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er stedvis knirk i trappetrinn og ujevnheter i belegget.

- Innvendig - Kjellertrapp: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør og stedvis manglende klamring av vannledning, noe som kan medføre fare for skader og trykkslag.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Lufting av avløpsledning er avsluttet på kaldloft med Durgoventil, noe som er en uheldig løsning med fare for fuktskader i takkonstruksjonen hvis ventilen ikke fungerer tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Det har ikke vært avholdt service på varmepumpen i senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Stedvis er fuktsikring avsluttet under terreng, og det er stedvis ikke montert topplist eller annen tilfredsstillende avslutning av grunnmursplast.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er stedvis riss og sprekker i den pussede overflaten på grunnmuren, noe som medfører fare for at fukt kan trenge inn og forårsake skader i bakenforliggende konstruksjoner. Det er også observert misfarging på innsiden av grunnmuren.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Forventet levetid er snart oppnådd på kjøkkeninnredningen. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk og mangler tilluftsventilering. Det er stedvis skader i tapetet og et høydeavvik på ca. 20 mm i gulvet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Innvendig - 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. Det er ikke avklart hvilken oppbygging det er på deler av etasjeskillet i 1. etasje.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

- Manglende rekkverk på innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Håndslukkerutstyr: Det er mangler eller skader på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Manglende håndløper på trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- For lavt rekkverk på balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- For lave rekkverk i innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Det er kjent at vann av og til har kommet opp i røret til vaskemaskinen etter bruk. Dette skjedde første gang sommeren 2025 og skjer ikke ved hvert bruk. Forholdet er ikke utbedret.

Pkt. 5: Det er utført arbeid på tak og noen vinduer, omtrent tidlig på 2000-tallet men selger er usikker på nøyaktig årstall. Det er usikkert om arbeidet ble utført av fagfolk eller ufaglærte.

Pkt. 14: Det er kjent at vann har kommet opp i røret til vaskemaskinen på badet noen ganger etter bruk. Dette oppsto første gang sommeren 2025. Forholdet er ikke utbedret.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Det ble satt inn ny peis rundt år 2000. Selger er usikker på hvilket firma.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Det elektriske anlegget ble lagt om i 1995 og godkjent av autorisert installatør. Selger er noe usikker på hvilket firma.

Pkt. 26: Det ble satt opp en grillhytte rundt 2010. Huset fikk også et påbygg, men tidspunktet er usikkert. Tiltakene skal være godkjent av kommunen, men dokumentasjon foreligger ikke.

Pkt. 37: Det står en fjøs på eiendommen. Fjøsen er ikke i god stand: den ser noe skjev ut fra én side og en takplate har falt av under storm. Selger opplyser at takplaten vil bli utbedret før salg. Fjøsen er ifølge selger vanntett og fullt brukbar til oppbevaring.

Pkt. 39: Det mangler et bord på rekkverket til verandaen. Forholdet er ikke utbedret.

Det er i tillegg mottatt rapport etter el-tilsyn på eiendommen datert 28.08.2022. Rapporten ligger vedlagt.

Egenerklæring er ikke ytterligere utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, 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.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekket på boligen er utført med steinbelagte stålplater. Taktekket over inngangspartiet er utført med pappshingel. Taktekke og bordkledning er skiftet etter byggeår. Takkonstruksjonen er utført som en plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og med en isolasjonsmengde i henhold til

byggeåret. Konstruksjonen er utført uten dampsperre og med begrenset isolasjon i etasjeskillet mot underliggende oppholdsrom, i henhold til vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og taknedløp i plast. Det er takstige og pipebeslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggkonstruksjonen er utført som en trekonstruksjon, i en utførelse og med en isolasjonsmengde i henhold til byggeåret. Kledningen består av utvendig liggende bordkledning, som har blitt skiftet etter byggeår.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996. I kjelleren er det malte trevinduer med koblede glass.

Dører:
Boligen har en hovedytterdør i teak og en malt altandør i tre.

Balkonger/terrasser:
Altanen på 49 m² er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Fjøs:
Eldre fjøskonstruksjon i vanlig/standard utførelse (iht. byggeår), generelt i tre- og betongkonstruksjoner, bl.a. ved vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning, saltak med bølgeeternitt. Gulvet er av betong, stedlige masser og tre. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Grillhytte/Grillbu:
Grillhytten er oppført i vanlige/standard konstruksjoner i henhold til byggeår og formål. Gulvflaten er ca. 8 m². Bygningen er ikke nærmere beskrevet.

Eldre uthus/sjå:
Ikke omfattet i tilstandsrapporten.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Steine i Bø i Vesterålen, med en åpen og fri utsikt mot sjø og fjell. Fra huset kan du se ut over det skiftende kystlandskapet, en utsikt som gir en umiddelbar nærhet til den storslåtte naturen området er kjent for.

Dette er et sted hvor hverdagslogistikken er enkel. Både Steine skole for 1. til 7. trinn og Vinje barnehage ligger innenfor en kort spasertur, omtrent 800 meter fra døren. For fritidsaktiviteter er det også gangavstand til Steine stadion og Bøhallen, som gir gode muligheter for idrett og lek for hele familien.

For større innkjøp og ytterligere servicetilbud er det en kort kjøretur på omtrent ti minutter til kommunesenteret Straume. Her finner du blant annet dagligvarebutikker og posttjenester. Området har også bussforbindelse fra Steine, som ligger kun noen hundre meter unna.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

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 som et dødsbo og 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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca. 1947, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg enebolig, fjøs og sjå:
Det foreligger ingen dokumentasjon på tilbygg enebolig, fjøs eller sjå, herunder verken godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Bygningene er oppført i ukjent årstall, og megler kan av den grunn ikke vurdere lovligheten til tiltakene ytterligere. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Grillhytte:
Det foreligger ingen dokumentasjon på grillhytta som ifølge selger er oppført rundt 2010, herunder verken godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert en varmepumpe med produksjonsår 2024 samt murt teglsteinspipe med vedovn i stuen. Det er også montert elektrisk stråleovn på vegg på bad og vaskerom i andre etasje. Det er registrert TG3 på pipe og ildsted, se nærmere informasjon under "standard".

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.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Bø kommune. I henhold til planen er eiendommen delvis avsatt til sentrumsformål (fremtidig), og delvis avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. 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 / Altinn.
kr 568 681,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 274 725,-.

Notater


125












MASE
SJUR




walk alone













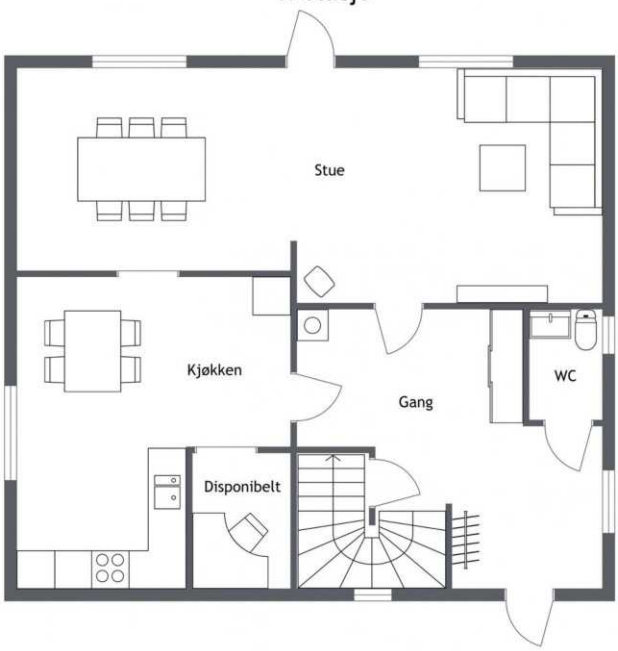






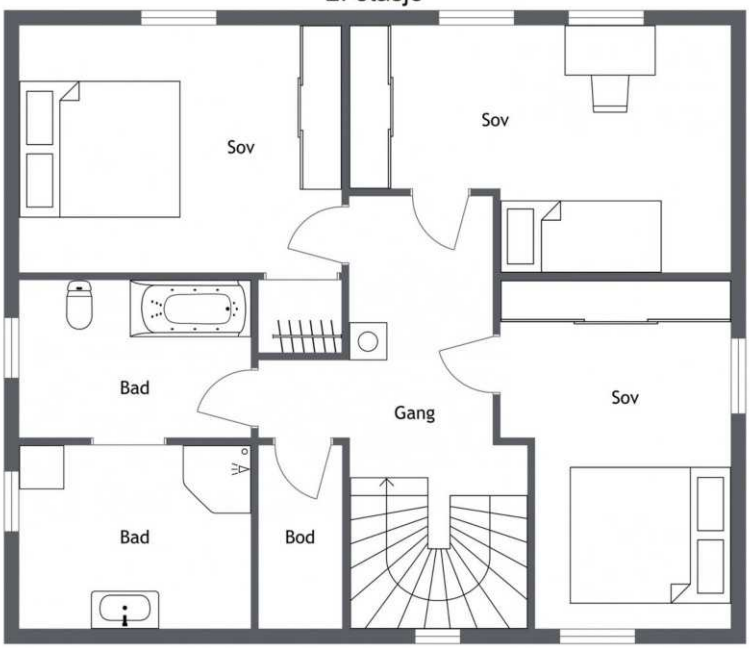
Plantegning

1. 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.

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.

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
Silje Skog Pedersen og Oda Skog Pedersen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2165
Dato: 10.03.1988
Registrering av grunn

Arealoverføring
Dagboknr.: 58249
Dato: 15.01.2019
Areal overført fra KNR: 1867 GNR: 17 BNR: 32

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
Prosentprovisjon med 2,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (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 11-05-2026 av Dag A Daae Johansen 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
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport, datert 11.05.2026
- Selgers egenerklæring, datert 17.04.2026
- Energiattest, datert 23.05.2026
- El-tilsyn, datert 28.08.2022
- Matrikkelbrev, datert 14.10.2025
- Målebrev, datert 10.03.1988
- Arealoverføring, datert 15.01.2019
- Situasjonskart, datert 14.10.2025
- Plankart, datert 14.10.2025
- Gårdskart, datert 12.06.2026
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Verdivurdering

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

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

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

BØVEIEN 425

OFFENTLIG TRANSPORT

Steine — 6 min
Linje 841, 842 — 0.5 km

Stokmarknes lufthavn Skagen — 1 t 14 min

SKOLER

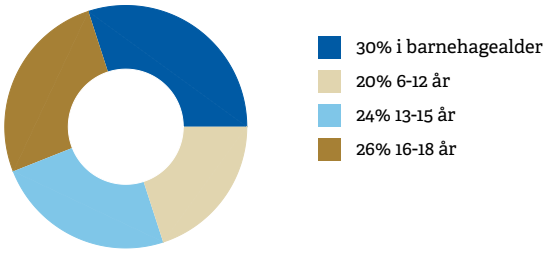
Steine skole (1-7 kl.) — 9 min
65 elever, 7 klasser — 0.8 km

Bø ungdomsskole (8-10 kl.) — 16 min
65 elever, 8 klasser — 16.4 km

Sortland videregående skole — 56 min
650 elever, 32 klasser — 64.9 km

Sortland videregående skole - Filial Ø... — 1 t
60 elever — 72.2 km

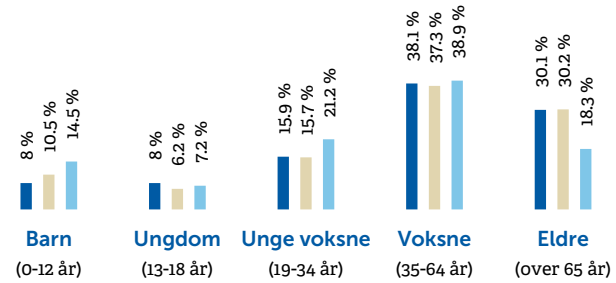
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Steine	340	168
Kommune: Bø	2 565	1 484
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vinje barnehage (1-5 år) — 9 min
45 barn — 0.8 km

Straume barnehage (1-5 år) — 11 min
40 barn — 10.2 km

DAGLIGVARE

Spar Bø I Vesterålen — 18 min

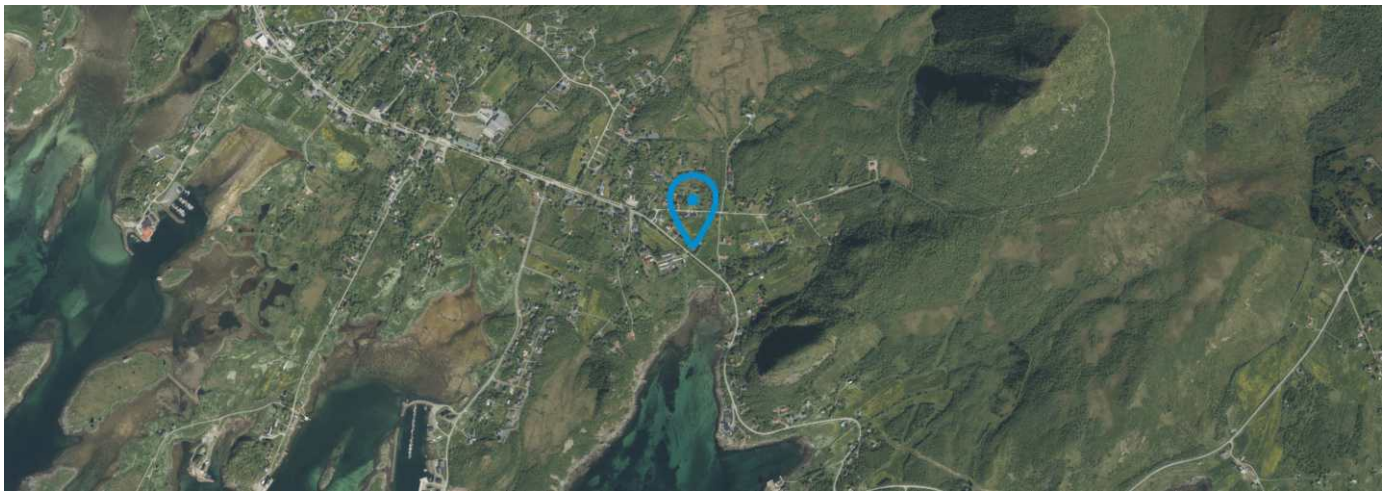
Coop Prix Straume — 10 min
Post i butikk, PostNord — 9.8 km

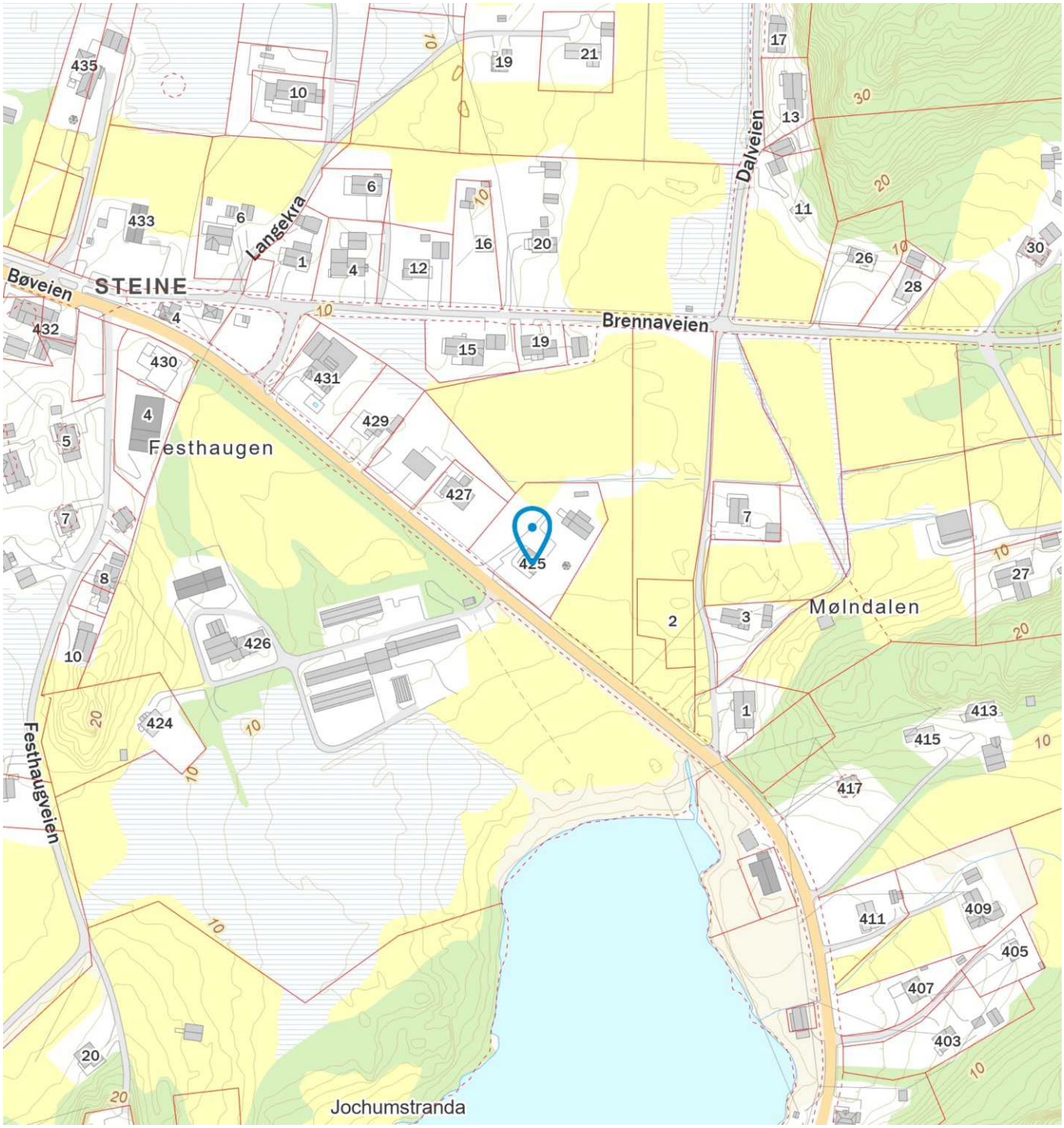
SPORT

Steine stadion — 8 min
Ballspill, fotball — 0.7 km

Bøhallen, idrettshall — 9 min
Aktivitetshall — 0.9 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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

BØVEIEN 425

OFFENTLIG TRANSPORT

Steine — 6 min
Linje 841, 842 — 0.5 km

Stokmarknes lufthavn Skagen — 1 t 14 min

SKOLER

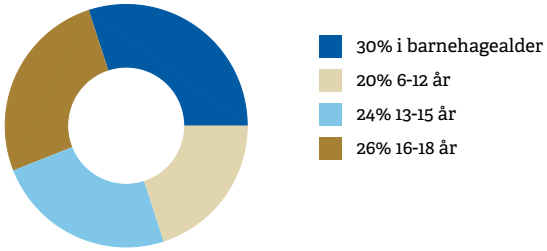
Steine skole (1-7 kl.) — 9 min
65 elever, 7 klasser — 0.8 km

Bø ungdomsskole (8-10 kl.) — 16 min
65 elever, 8 klasser — 16.4 km

Sortland videregående skole — 56 min
650 elever, 32 klasser — 64.9 km

Sortland videregående skole - Filial Ø... — 1 t
60 elever — 72.2 km

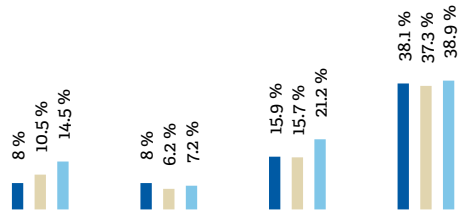
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Grunnkrets: Steine	340	168
Kommune: Bø	2 565	1 48
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Vinje barnehage (1-5 år)
45 barn

Straume barnehage (1-5 år)
40 barn

DAGLIGVARE

Spar Bø I Vesterålen

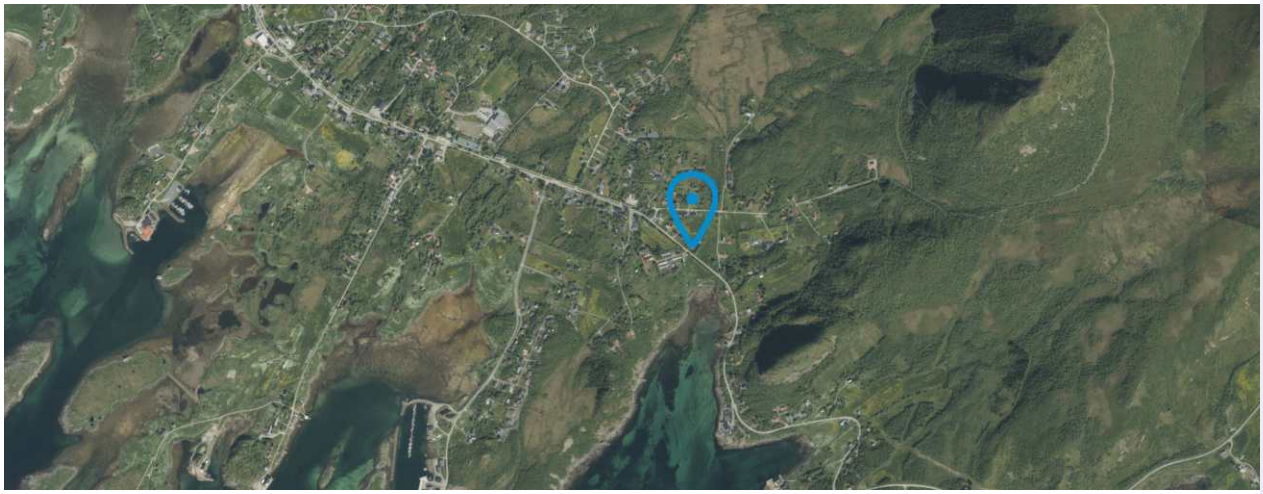
Coop Prix Straume
Post i butikk, PostNord

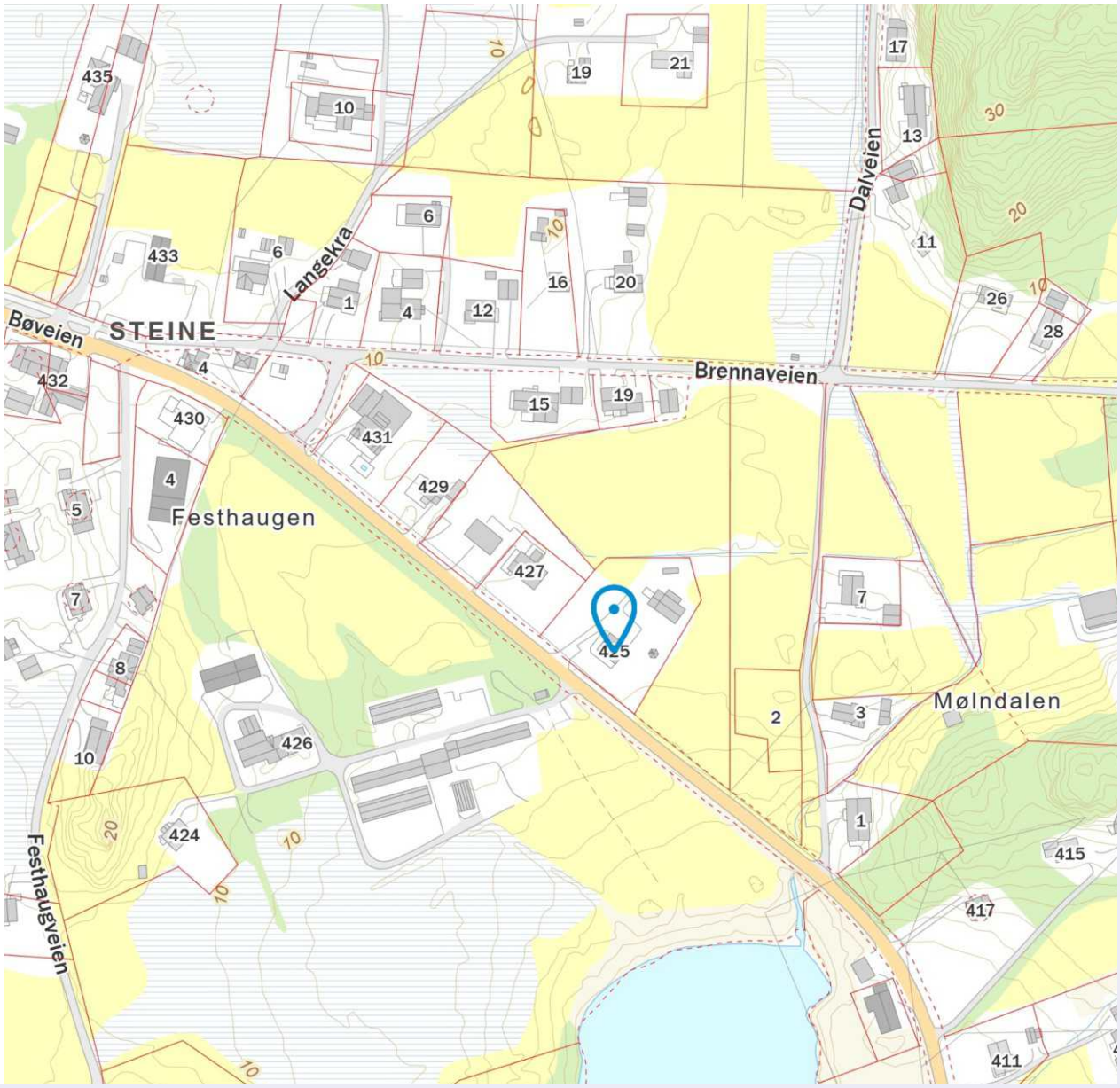
SPORT

Steine stadion
Ballspill, fotball

Bøhallen, idrettshall
Aktivitetshall

Vedlegg




435
10
19
21
17
13
Dalveien
30
20
10
6
433
6
Langekra
1
4
12
16
20
11
26
28
Bøveien
STEINE
4
432
Brennaveien
15
19
430
431
429
4
Festhaugen
5
427
7
425
7
8
2
3
Mølndalen
10
426
424
1
415
417
Festhaugveien
411

Tilstandsrapport

Enebolig
Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
BØ kommune
gnr. 17, bnr. 274

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20840-1354 **Eiendomsverdi ref nr:** MI1543

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

Beskrivelse av eiendommen

BOLIG – OPPSUMMERING TILSTAND
Generelt er bygninger oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av elde, bruksslitasje og utidsmessighet og stedvis div. skader/defekter samt stedvis avvik i utførelse.

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

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt.

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

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taktekke bolig er utført med steinbelagte stålplater. Taktekke over inngangsparti er utført med pappshingel. Befart fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast. Takstige.
Pipebeslag i stål.
Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning.
Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996. Malte trevinduer med koblede glass i kjeller.
Boligen har teak hovedytterdør.
Boligen har malt altandør i tre.
Altan er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med tapet, malte plater, malt strie, malt panel og malt brystningspanel.
Himling er utført med malte plater. Overflater gulv er utført med laminat, parkett, vinylbelegg, tregulv og fliser i deler av gang.
Murt teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue.
Overflate vegger er utført med betong. Himling er utført med plater.
Overflater gulv er utført med betong.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Krypkjeller vurderes til å være tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Malt tretrapp mellom etasjene med vinylbelegg i trinnene.
Enkel kjellertrapp i tre.
Boligen har profilerte dører med trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrom ubekreftet alder. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.
Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.

Overflater på vegg i våtrom er utført med malt våtromstapet og malt strie. Himling er utført med malte plater. Gulv er utført med vinylbelegg.
Innredning med servant, dusjkabinett, toalett, badekar, stråleovn på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1994 med slette fronter m/ pålimte profilerte lister, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr og oppvaskmaskin.
Ventilator med avtrekk til friluft.

SPESIALROM Gå til side

Overflater på vegg er utført med tapet og vinylbelegg på gulv.
Himling er utført med malte plater.
Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger er av kobber samt kobberrør med plastkappe. Vannrør er av ulik alder.
Det er synlige avløpsrør av plast med ulik alder. Sannsynlig soilrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.
Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2024.
Eldre varmtvannsbereder er på ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Skrusikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er av ukjent alder. Det vurderes at dreneringssystemet er fra byggeåret, da det ikke foreligger dokumentasjon på utskifting. Det er stedvis synlig grunnmursplast slik at det kan stedvis være fornyet, men dette er ikke bekreftet.
Grunnmur i betong.
Opparbeidet tomt med plen, trær og beplantning ved bolig.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

Beskrivelse av eiendommen

Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	295 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Fjøs

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

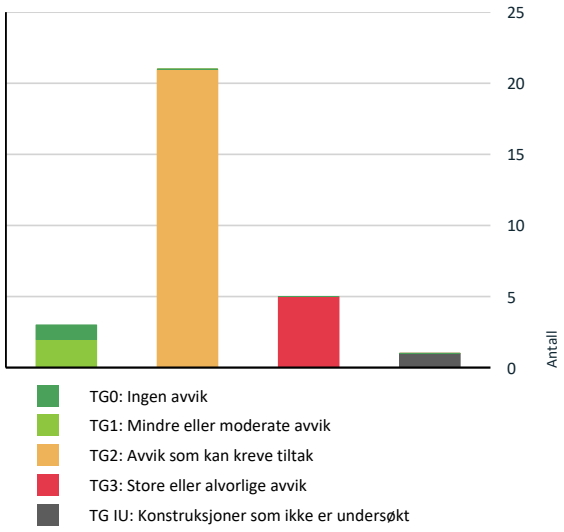
Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

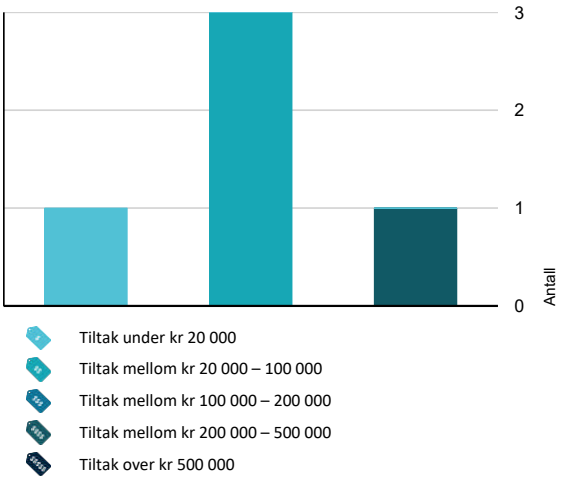
Sammendrag av boligens tilstand

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 kunde 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 arving, da eier er død. 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.

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.

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.

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

Sammendrag av boligens tilstand

Eiers skriftlige bekreftelse på tilstandsrapportens informasjon er en viktig del av rapportens struktur, og bekreftelse gis normalt av eier før endelig rapport utstedes.
I dette tilfellet er slik bekreftelse fra eier ikke mottatt, noe som gjør at ytterligere undersøkelser er nødvendig samt at det sterkt reduserer takstmannens informasjon om bygninger og eiendommen.
Med grunnlag i ovennevnte tas det av takstmannen ekstra og utvidet forbehold om rapportens korrekthet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Altandør** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** — 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 > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Kjellertrapp** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — 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
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. — Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Iht. kunde, forutsettes korrekt.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også stedvis har noe preg av elde/slitasje, utidsmessighet samt div. skader og defekter.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - stedvis skiftet vinduer 1996 - skiftet taktekke og bordkledning - stedvis innvendig fornying av overflater - skiftet kjøkkeninnredning ca. 1996

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres rengjøring og fjerning av mose på taktekkingen for å forhindre at røtter og fuktighet fører til skader eller lekkasjer.
Videre bør slitasje vurderes nærmere, og eventuelle skader utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og forringelse av takets levetid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast. Takstige.
Pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå fuktinntrengning og potensielle skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt behov for vedlikehold og fare for redusert levetid på kledningen.

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre og med begrenset isolasjon i etasjeskillet mot underliggende oppholdsrom, i henhold til vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, da varm og fuktig inneluft kan trenge opp i konstruksjonen og kondensere mot kaldere flater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader, som over tid kan føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Manglende dampsperre og begrenset isolasjon i etasjeskillet gir økt risiko for varmetap og fuktproblemer mellom oppholdsrom og loft. Ved eventuelle oppgraderinger bør det vurderes å etterisolere og etablere dampsperre for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere fuktbelastning.

Det er ikke påvist fukt- eller kondensskader i konstruksjonen. Ved eventuelle endringer i dagens forutsetninger (for eksempel bruksendring av underliggende rom, etterisolering av etasjeskille eller ventilering av kryploft) kan skader oppstå.



Eksempel på manglende dampsperre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996. Malte trevinduer med koblede glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning kan føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledningen. Dette kan medføre nedsatt levetid for konstruksjonen. Utførelsen vurderes som ufagmessig, spesielt med hensyn til beslagsutførelsen over vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelige åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning/vindusomramming for å sikre god lufting og hindre fuktopptrekk i treverket.
Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på vinduer og omkringliggende konstruksjon, samt økt risiko for råteskader.



Eksempel på manglende åpning mellom beslag og kledning.

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende åpning mellom beslag og kledning.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Døren har skjevheter og tar i terskelen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren bør justeres for å rette opp skjevhetene og hindre at den tar i terskelen, for å unngå ytterligere slitasje og funksjonssvikt.



TG 3 Altandør

Beskrivelse

Boligen har malt altandør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Utvendig tetting og beslagsutførelse under kjellerdøren er ikke utført fagmessig. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av altandøren, samt utbedring av utvendig tetting og beslagsutførelse under kjellerdøren.

Tiltakene bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling, redusere risiko for varmetap, trekk og ytterligere forringelse av konstruksjonen, samt for å unngå fuktinntrengning som kan føre til større skader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Altandør.



Eksempel på råteskade.



Enkel kjellerdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre fukt- og råteskader i konstruksjonen for å hindre videre forringelse og redusert bæreevne.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere skader og økt risiko for konstruksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport


Eksempel på råteskade.


Eksempel på råteskade.


Eksempel på værslitt/oppsprukket tredekke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med tapet, malte plater, malt strie, malt panel og malt brystningspanel.
Himling er utført med malte plater. Overflater gulv er utført med laminat, parkett, vinylbelegg, tregulv og fliser i deler av gang.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bjelkelag av denne alderen har ikke samme konstruksjonsstyrke og stivhet som moderne løsninger, noe som medfører større svikt og bevegelser. Det er stedvis knirk i etasjeskillet. I stuen er det registrert opptil ca. 26 mm høydeavvik i etasjeskillet. Det er også observert stedvis søyler som understøttelse av etasjeskillet med råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av registrerte avvik, da bjelkelagets alder og konstruksjon kan medføre økt risiko for svikt, bevegelser og knirk, samt redusert komfort og funksjonalitet i etasjeskillet.

Store høydeavvik kan påvirke brukervennlighet og innredningsmuligheter, og råteskader i understøttelsen kan føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for følgeskader.


Eksempel på skade i flisfuger.


Eksempel på fuktskade i parkett.


Søyle med råteskade.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.
• Sotluke er skadet

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Pipen har oppnådd forventet levetid, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Videre bruk bør vurderes, og det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av pipens tilstand, inkludert kontroll av sotluke og pipevanger, samt nødvendige utbedringer for å ivareta brannsikkerheten. Videre bruk uten tiltak kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og brannfare. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Kontakt evt. lokalt feiervesen for nærmere avklaring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sotluke er skadet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflate vegger er utført med betong. Himling er utført med plater. Overflater gulv er utført med betong.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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. Det bemerkes at rom under terreng er utsatte konstruksjoner og bør holdes under jevnlig tilsyn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning, for eksempel ved å bedre drenering eller ventilasjon.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjonen og behov for kostbare utbedringer over tid.

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Bruk av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak. Innvendig utlekting/isolering av grunnmurer er generelt å anse som risikokonstruksjon.





TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under deler av boligen vurderes til å være tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

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.

Det er ikke avklart hvilken oppbygging det er på deler av etasjeskillet i 1. etasje, da det ikke er tilgang til krypkjelleren og denne derfor ikke har blitt undersøkt innvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere, og det bør foretas undersøkelser for å avklare oppbyggingen av etasjeskillet.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle fukt- og råteskader, noe som kan føre til skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Regelmessig kontroll anbefales for å redusere risiko for omfattende skader og kostbare utbedringer.

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Ukjent utførelse av krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom etasjene med vinylbelegg i trinnene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis knirk i trappetrinn. Stedvis er belegg ujevntheter i belegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av knirkende trinn og ujevnheter i belegget for å sikre trygg bruk av trappen og redusere risiko for snuble- og fallulykker.

TG 2 Kjellertrapp

Beskrivelse

Enkel kjellertrapp i tre.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Trappen må påregnes skiftes ut.

Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å bedre sikkerheten og brukervennligheten, da brattheten medfører økt risiko for fall og personskade.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte dører med trekarmer.

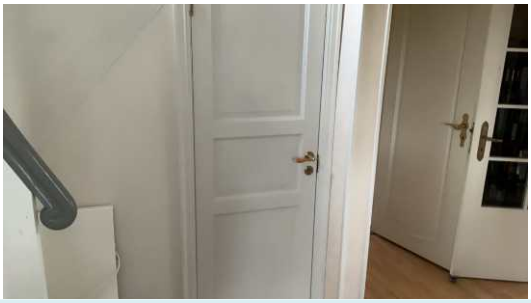
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som har avvik, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre funksjonalitet. Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker tett, subber i karm eller får redusert levetid.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Overflater på vegg i våtrom er utført med malt våtromstapet og malt strie. Himling er utført med malte plater. Gulv er utført med vinylbelegg. Innredning med servant, dusjkabinett, toalett, badekar, stråleovn på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

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

Følgende avvik er registrert:
- ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsoner
- ikke tilluftsventilasjon
- ikke tilfredstillende fall på gulv
- stedvis motfall til sluk
- misfarget belegg
- stedvis knirk i gulv
- ikke oppbrett av vinylbelegg ved dør

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt, ventilasjon og fall i henhold til dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonalitet for våtrommet. Mekanisk avtrekk bør monteres og tilluft ved f.eks. luftespalte i dør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000











2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot dusj.





Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1994 med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Forventet levetid er snart oppnådd på kjøkkeninnredning. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør følges opp med tanke på alder og slitasje, da forventet levetid snart er oppnådd, noe som kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller skader.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk til friluft.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater på vegg er utført med tapet og vinylbelegg på gulv. Himling er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er stedvis skader i tapetet. Det er registrert et høydeavvik på ca. 20 mm i gulvet på toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.
Det anbefales å utbedre skader i tapetet og vurdere utbedring av høydeavviket i gulvet, da dette kan medføre økt slitasje, redusert brukervennlighet og risiko for fuktskader.
I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere fornying av overflater.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er riss/sprekker i toalettsisternen, og tetteventilen i sisternen fungerer ikke som den skal, slik at det kontinuerlig renner vann ned i toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss og sprekker i toalettsisternen samt defekt tetteventil bør utbedres snarest for å hindre vannlekkasje og unødvendig vannforbruk.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økte vannkostnader og risiko for ytterligere skade på sanitærinstallasjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av kobber samt kobberrør med plastkappe. Vannledninger er av ulik alder.

Vurdering av avvik:

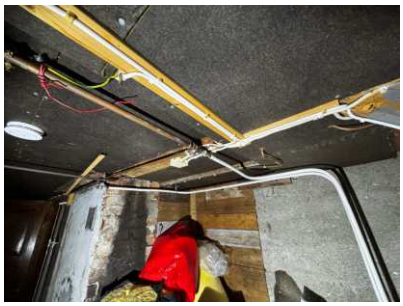
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Stedvis manglende klamring av vannledning. Dette kan medføre fare for skader og trykkslag.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledningene bør klamres der dette mangler for å redusere risikoen for skader og trykkslag.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer eller skader på rørsystemet, noe som kan føre til vannskader på bygningen.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast med ulik alder. Sannsynlig soilrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.

Vurdering av avvik:

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

Lufting av avløpsledning er avsluttet på kaldloft med Durgoventil. Dette er en uheldig løsning med fare for fuktskader i takkonstruksjonen hvis ventilen ikke fungerer tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Durgoventil/ vakuumventiler MÅ plasseres over høyeste vannlås for å gi effekt. Lufting anbefales ført over tak. Fortløpende sikkerhetskontroll av Durgoventil skal skje minst 1 gang pr. 3. måned. Videre bør tilstanden på eldre avløpsrør følges opp, da det er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.



Durgoventil er plassert på kaldloft

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2024.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen for å sikre optimal drift og for å redusere risikoen for driftsstans eller redusert levetid på anlegget. Manglende service kan føre til ineffektiv oppvarming og økte kostnader.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Eldre varmtvannsbereder er på ca. 200 liter.

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Skrusikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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.
   1947
   Ikke utfylt el-sjekkliste pga. dødsbo.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
   Ikke utfylt el-sjekkliste pga. dødsbo.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
   Ikke utfylt el-sjekkliste pga. dødsbo.

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
   Ikke utfylt elektrisk sjekkliste pga. dødsbo.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
   Ikke utfylt el-sjekkliste pga. dødsbo.

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

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
   Ukjent

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?
    Ja

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 grunnlag av registrerte avvik og på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll. Generelt anbefales kontroll av el-takstmann eller elektroinstallatør av installasjon som er blitt noen år. Med grunnlag i alder, registrerte avvik, kapasitet og tilstand bør det påregnes tiltak på det elektriske anlegget (innen rimelig tid).

Generell kommentar

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.

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





Eksempel på utette rørgjennomføringer.



Eksempel på manglende beskyttelsesdeksler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er av ukjent alder. Det vurderes at dreneringssystemet er fra byggeåret, da det ikke foreligger dokumentasjon på utskifting. Det er stedvis synlig grunnmursplast slik at det kan stedvis være fornyet, men dette er ikke bekreftet.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis er fuktsikring avsluttet under terreng. Det er stedvis ikke montert topplist eller annen tilfredstillende avslutning av grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til dreneringssystemet og eventuell utvendig fuktsikring.

Dersom dreneringen er fra byggeåret, bør det påregnes utskifting for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller/underetasje.

Manglende eller feil avslutning av grunnmursplast bør utbedres for å hindre at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til økte fuktnivåer og skader på bygningsmassen.



Det er ikke montert topplist eller annen tilfredstillende avslutning av grunnmursplast.



Stedvis er fuktsikring avsluttet under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Stedvis riss og sprekker i den pussede overflaten på grunnmuren. Dette medfører fare for at fukt kan trenge inn og forårsake skader i bakenforliggende konstruksjoner. Det er også observert misfarging på innsiden av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss og sprekker i den pussede overflaten på grunnmuren bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og videre skader på konstruksjonen. Misfarging på innsiden indikerer mulig fuktproblem, og nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget og eventuelt behov for ytterligere tiltak.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og forringelse av grunnmurens bæreevne.


Eksempel på innvendig misfarging av grunnmur.


Eksempel på skade i betongmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger mot bygningen.
Mangelfull bortledning av overvann kan føre til fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelene.


Eksempel på dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Eier skal sørge for at manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m²/196 m²

Enebolig: Bad/vaskerom, 3 Soverom, 2 Bod, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Fjøs
Bruksareal andre bygg: 99 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 4 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 100 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 2,7 da., med påstående enebolig, eldre fjøs og grillhytte, er beliggende i etablert boligområde med bl.a. gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Bolig med sørvestvendt hovedfasade som generelt gir et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk hensyntatt boligens alder, dette selv om bolig også stedvis har noe preg av slitasje, elde og utidsmessighet samt defekter/skader.
Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

Sammenlignbare salg

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bøveien 438 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 122 m² 1963 3 sov	04-01-2026	2 590 000	**2 450 000**		2 450 000	**18 421**
2	Bøveien 399 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 174 m² 1952 3 sov	10-03-2024	2 700 000	**2 500 000**		2 500 000	**14 368**
3	Wiikveien 11 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 134 m² 1980 0 sov	02-11-2023	1 700 000	**1 600 000**		1 600 000	**11 940**
4	Rishaugveien 26 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 174 m² 1988 3 sov	09-09-2024	2 350 000	**2 350 000**		2 350 000	**11 244**
5	Sikanveien 22 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 176 m² 1971 2 sov	25-11-2025	1 990 000	**1 950 000**		1 950 000	**10 598**
6	Wiikveien 16 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 200 m² 1973 4 sov	04-05-2025	2 200 000	**1 750 000**		1 750 000	**8 255**
7	Bøveien 242 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 161 m² 1949 4 sov	21-11-2024	1 350 000	**1 050 000**		1 050 000	**6 034**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.	8 500
Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift er estimert av takstmannen.	Kr.	5 500
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	11 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**25 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 250 000**

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 400 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 050 000**

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 500 000**

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

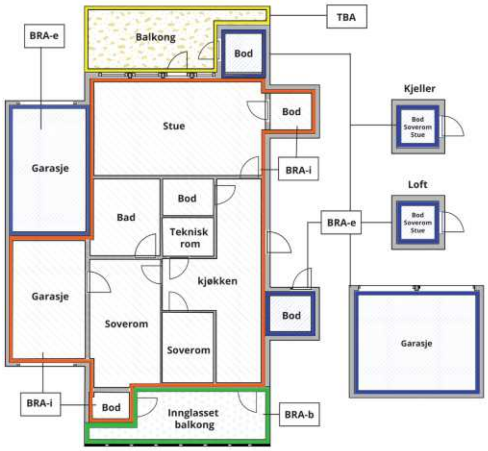
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	71			71	
1. Etasje	71			71	49
Kjeller	54			54	
SUM	**196**				**49**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, gang		
1. Etasje	Gang, kjøkken, stue, toalettrom, bod		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme. Areal av hele kjeller er medtatt i de oppgitte areal selv om den stedvis (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Trapperom under trapp i 2. etg. er ikke medregnet som eget rom, men medtatt som del av gang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Fjøs

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		99		99	
SUM		**99**			
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er oppgitt kun for grunnflate av hoveddel i 1. etasje. Areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Silje Skog Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	17	274		0	2721 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bøveien 425

Hjemmelshaver
Pedersen Ola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i vestlig flatt terreng meget sentralt på Vinje.
Bolig med sørvestvendt hovedfasade. Utsikt mot sjø og fjell fra eiendommen.

På Vinje/ Steine fins det bl.a. skole, barnehage og div. forretningstilbud.
Ca. 8 km til kommunesenteret Straume, hvor det bl.a. fins service- og forretningstilbud, skole samt offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær og beplantning. Innkjøring 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.
Kunde opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.
Det er sterkt begrenset informasjon vedr. eiendommen da eier er død.
Nøye gjennomgang av offentlig registrert informasjon anbefales samtidig som begrensningen av informasjon til takstmannen må hensyntas i vurderinger.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og eldre fjøsbygning.

Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Det er i tillegg en grillhytte på eiendommen. Grillhytte er oppført i vanlige/ standard konstruksjoner iht. byggeår og formål. Gulvflate ca. 8 kvm. Bygningen er ikke nærmere beskrevet, men er hensyntatt i taksten.

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent-/ ikke bekreftet byggeår

Standard
Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig tilstand/standard som betegnes som noe redusert, også hensyntatt bygningens alder, dette bl.a. med grunnlag i generelt preg av elde/ slitasje, utidsmessighet og div. skader med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med manglende vedlikehold, også hensyntatt alder.

Beskrivelse
Eldre fjøskonstruksjon i vanlig/ standard utførelse (iht. byggeår), generelt i tre- og betongkonstruksjoner, bl.a. ved vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning, saltak med bølgeeternitt. Betong-, stedlige masser- og tregulv.

Fjøsen har ikke vært i aktiv drift på mange år, og teknisk tilstand tilsier at aktiv drift ikke kan påregnes. Bygningsteknisk tilstand er hensyntatt.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Statens Kartverk	10.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	13.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	13.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	15.10.2025		Gjennomgått	28	Nei
Ordrebekreftelse	13.10.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 17 - Bnr 274
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Andre bilder



Grillbu.



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

Silje Skog Pedersen

Boligen

Bøveien 425
8470 Bø I Vesterålen

1867-17/274/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 19250143 1

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Jeg vet at det går vann opp i røret til vaskemaskinen av og til etter den har vært i bruk. Dette skjedde for første gang sommeren 2025. Skjedde ikke ved hvert bruk, men av og til. Vi har ikke hatt rørlegger til å sjekke dette.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Vet at taket ble skiftet da jeg var et barn. Samt noen vinduer. Usikker på årstall, men tidlig 2000.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på om det var firma eller ufaglært. Tror Kjell Olsen i Bø har vært med på noe av arbeidet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Ja**

Vet det har kommet vann opp i røret til vaskemaskinen på badet noen ganger etter bruk. Dette oppsto første gang sommeren 2025.

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

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

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

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

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

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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Usikker

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny peis da jeg var veldig små.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Elektro installasjon? Ola Pedersen?

Beskrivelse av arbeidet: Min pappa Ola Pedersen gjorde absolutt alt av elektrisk arbeid og la nytt i sin tid. Alt ble godkjent av Elektro Installasjon mener jeg.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det ble satt opp en grillhytte rundt 2010. Huset fikk også et påbygg men usikker på når. Det var nok før både min og pappas tid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Har ikke dokumenter på dette

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Det står en fjøs på eiendommen. Fjøsen er ikke i god stand, det kan man som ufaglært selv se om man går en runde rundt. En takplate er falt av under storm, dette skal vi selv utbedre før salg. Ellers ser fjøsen litt skjev ut fra ene siden. Men fullt brukbar til oppbevaring. Jeg er ikke faglært så dette er mitt inntrykk. Fjøsen er vanntett

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

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

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

Det mangler et bord på rekkverket til verandaen.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

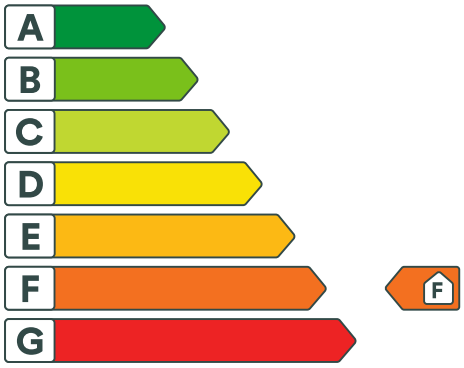
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN**	
Dato for energimerking **23.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301308**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190014568**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **274**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **295,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **312,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **411,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **63 546 kWh**



Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bøveien 425, 8470 BØ I VESTERÅLEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 27: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 28: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1988/2165/78
Attesteringstidspunkt 2025-10-14 12:22

Kommunens navn (ev. stempel)

BØ

MÅLEBREV

J nr 8/88

Målebrev nr 8/88

Målebrev over—

Gnr 17 | Bnr 274 | Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel—

DAGBOKFØRT
88 2165
10.03.88 02165
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 24.02.88 holdt—

Kart og delingsforretning over en parsell av gnr.17 bnr.32

Forretningen ble rekvirert av—

Odd E. Pedersen

Bestyrer ved forretningen var—

Johan Fredriksen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Straumsjøen den 25.02.88

F. Jacobsen

Finn Jacobsen

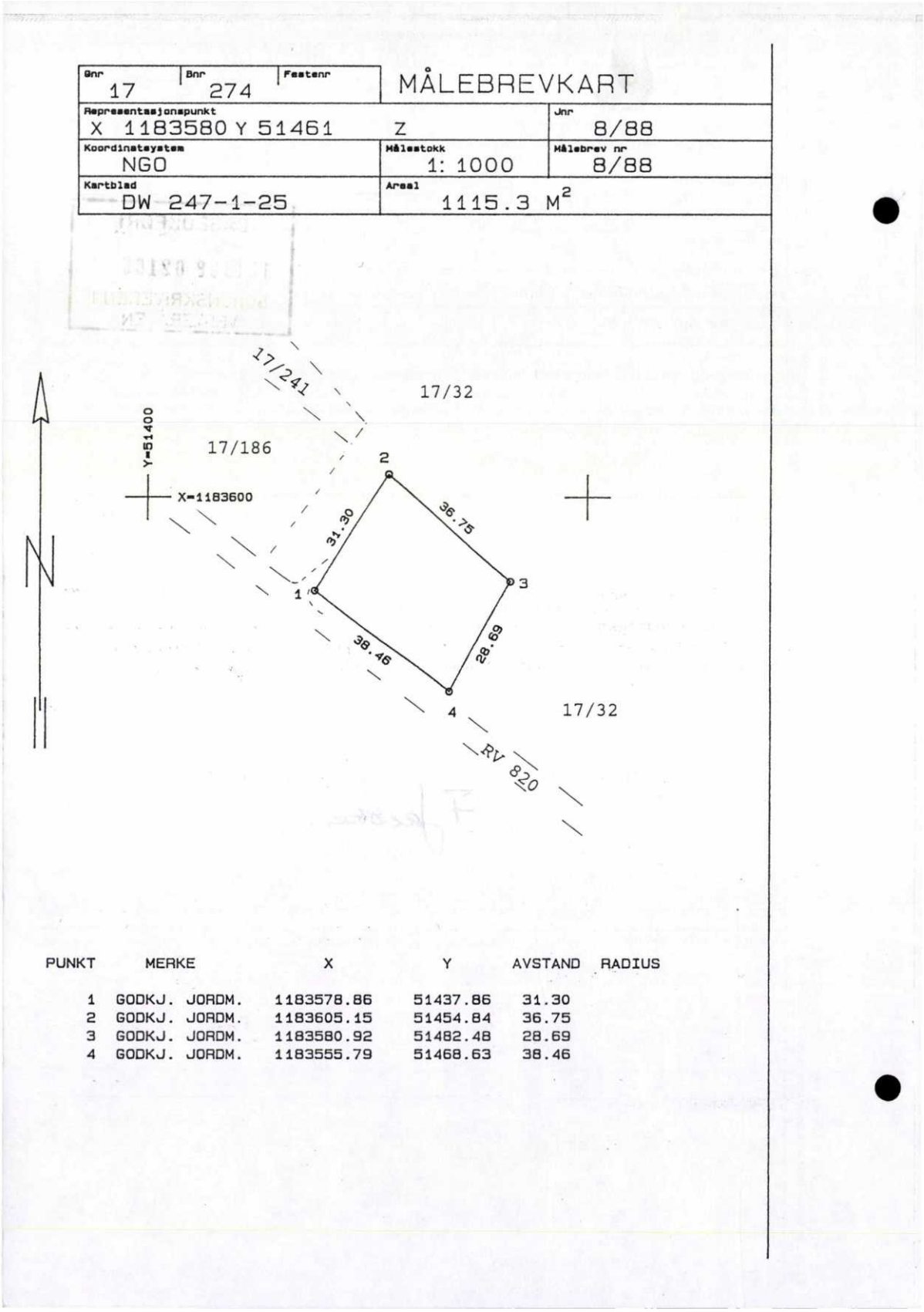
Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Vedlegg



Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
17	274		
Representasjonspunkt: X 1183580 Y 51461 Z			Jnr: 8/88
Koordinatsystem: NGO	Målestokk: 1: 1000		Målebrev nr: 8/88
Kartblad: DW 247-1-25	Areal: 1115.3 M^2		

17/241
17/32
17/186
Y=51400
X=1183600
2
3
1
4
31.30
36.75
28.69
38.46
17/32
RV 820

PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
1	GODKJ. JORDM.	1183578.86	51437.86	31.30	
2	GODKJ. JORDM.	1183605.15	51454.84	36.75	
3	GODKJ. JORDM.	1183580.92	51482.48	28.69	
4	GODKJ. JORDM.	1183555.79	51468.63	38.46	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/58249/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-14 12:21

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 602456985
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945452676	BØ KOMMUNE	Veaveien 50, 8475 STRAUMSJØEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
[redacted]	PEDERSEN OLA		POSTBOKS 242, 8469 BØ I VESTERÅLEN

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
1867	17	32	-1606.9	Hjemmelshaver	PEDERSEN OLA		POSTBOKS 242, 8469 BØ I VESTERÅLEN	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
1867	17	274	1606.9	Hjemmelshaver	PEDERSEN OLA		POSTBOKS 242, 8469 BØ I VESTERÅLEN	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 58249 Tinglyst: 15.01.2019
STATENS KARTVERK

05.12.2018 09.04

Vedlegg



Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

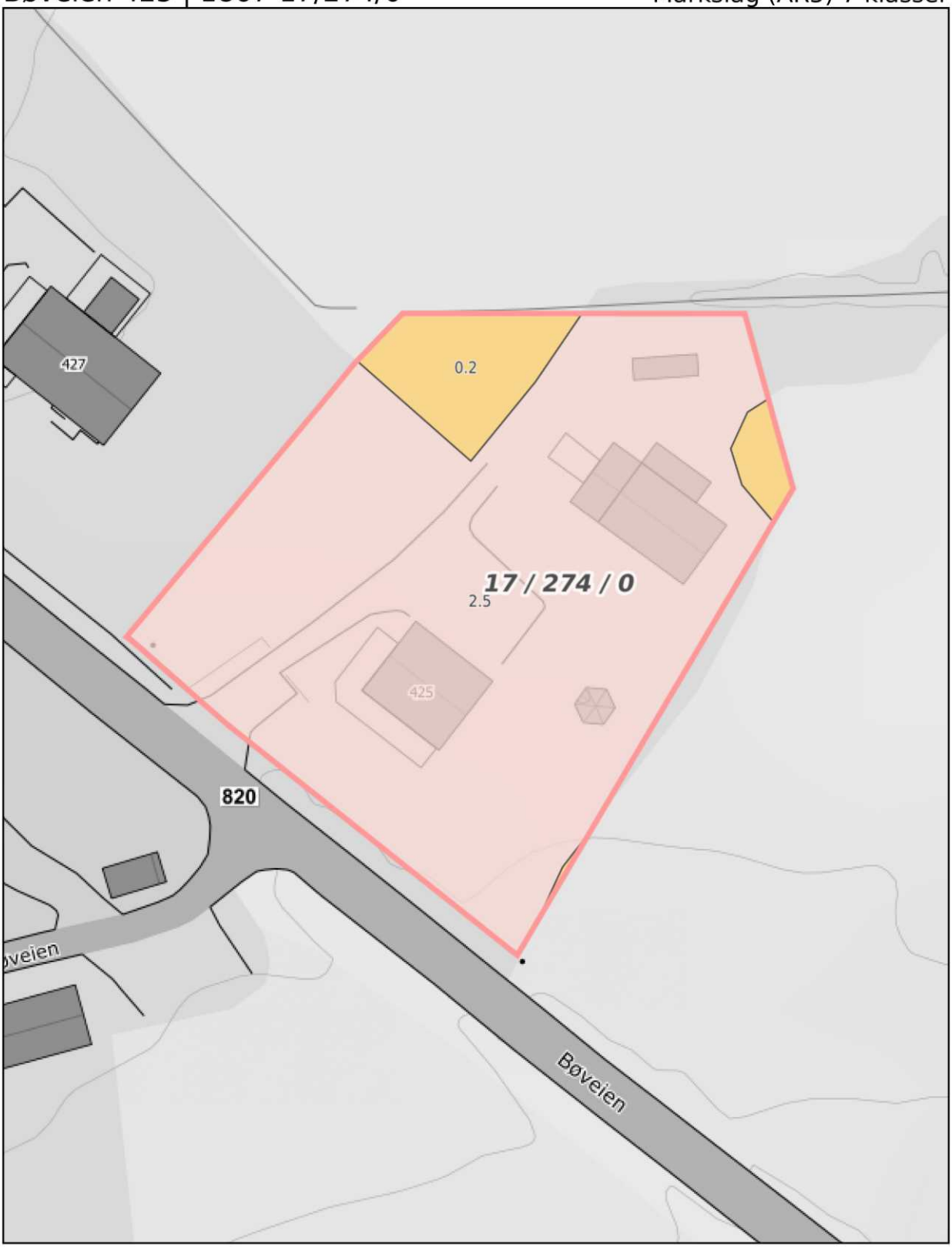


Vedlegg



Vedlegg

Bøveien 425 | 1867-17/274/0 Markslag (AR5) 7 klasser



Målestokk 1:500 ved A4 stående utskrift

NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Dato: 12.06.2026 13:22 - Eiendomsdata verifisert: 12.06.2026 13:21 - Side 1 av 4

Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser

Beskrivelse	Fargekode
Grense	
Uregistrert jordsameie	
Flere hovednummer	
Tvisteteig	

Eiendom lagt til

Fargekode

Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftssenterkoordinat	

AR5 - 7 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Produktiv skog		
Annet markslag		
Bebygd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

Vedlegg

Vedlegg

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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19250143 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Bøveien 425, 8470 Bø I Vesterålen
Gnr. 17, Bnr. 274, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 19250143
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.06.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no