

Velkommen til

Veggemoveien 63, 8475 Straumsjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Veggemoveien 63
8475 Straumsjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 690 000,-
Omkostninger	kr	43 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 733 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1964
Etasje	3
BRA/BRA-i	202 / 157 m²
Soverom	2

Energimerke E

Eiendomsmegler 1 presenterer Veggemoveien 63.

Enebolig med flott beliggenhet i landlige omgivelser i Bø, like sør for Veggemoa. Boligen har en romslig planløsning og inneholder blant annet stor stue, funksjonelt kjøkken, 3 soverom med utsikt mot vakker natur.

Eiendommen ble oppført i 1964 og fremstår med normal bygningsmessig standard sett i forhold til alder. Det må forventes noe modernisering og vedlikehold. Tomten er pent opparbeidet med plen, trær og beplantning. Det er parkering i garasje samt biloppstillingsplass på eiendommen.

Ta kontakt for visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Veggemoveien 63, 8475 Straumsjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 44, Bnr. 37 og Gnr. 44, Bnr. 49, Bø (n.) kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 690 000,-
Omkostninger	kr	43 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 733 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 749 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 42 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 43 340,- 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 5 440,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 556,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 140 liters beholder.
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: 157 m²
BRA - e: 45 m²
BRA totalt: 202 m²
TBA: 4 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
2
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
I frittstående garasje og biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Tomt
Tomtestørrelse er 4 006 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Eiendommen består av to matrikkelenheter. Oppgitt areal er samlet areal for de to.
Hovedtomten gnr. 44 bnr. 37 har et areal på 1959 m².
Tilleggstomten gnr. 44 bnr. 49 har et areal på 2047,9 m².
Tomtene er søkt sammenføyd. Søknaden er under behandlig av Bø kommune.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Det er ukjent byggegrunn. Bygningens drenerende system vurderes å være fra de ulike byggeår da det ikke er opplyst om utskiftinger. Murt grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktank av ukjent type vurderes å være fra byggeår da det ikke er opplyst om utskiftinger. Septiktank er ikke befart pga. snødekket.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig. For behandling av konsesjonssøknader hos kommunen kan det kreves ett konsesjonsgebyr av kjøper på inntil kr 5.000,-.

Da søknad om konsesjon erfaringsmessig har noe behandlingstid i kommunen, settes det normalt et overtagelsestidspunkt noen måneder frem i tid etter avtaleinngåelsen, fordi konsesjon må være innvilget og registrert i matrikkelen før eiendommen kan overskjøtes til kjøper. Det er mulig å overta eiendommen tidligere om man ikke har forbehold om innvilget konsesjon, men da kan det ikke tinglyses pant i eiendommen før konsesjon foreligger og den er overskjøtet, noe de fleste långivende banker ikke godtar. Det vil derfor bare være aktuelt der kjøpet finansieres med 100% egenkapital eller kun pantesikkerhet i annen eiendom.

Byggeår
1964 Påbygget i 1972 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Kjeller/U. etasje
BRA-i 43 m²: Kjellerstue, bod/vaskerom og kryperom.

1. etasje
BRA-i 79 m²: Vindfang, kjøkken, toalettrom, gang, stue, bad/vaskerom, bod og trapperom.

2. etasje/loft
BRA-i 35 m²: Gang og to soverom.

Frittstående garasje med BRA-e 45 m².

I tillegg er det et anneks som ikke er oppmålt eller inntatt i areal.

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.
I 1. etasje gjelder det:
- Opprinnelig soverom er delt opp og omgjort til bad, wc-rom, bod og gang (søknadspliktig).

I 2. etasje gjelder det:
- Opprinnelig bad er nå inntatt i gang.

I kjeller gjelder det:
- Opprinnelige godkjente tegninger viser en kjelleretasje bestående av trappegang, wc-rom, vaskerom og bodareal. I dag inneholder kjelleretasjen bod/vaskerom og kjellerstue. Rominndeling og dagens bruk av rommene samsvarer ikke.

Utendørs gjelder det:
- På fasade mot nord (tilbygg) er det satt inn større vinduer enn hva som er inntegnet i 1. etasje, og det er satt inn et ekstra vindu i grunnmur som ikke er inntegnet.
- På fasade mot vest er det satt inn to vinduer i 2. etasje hvor det er inntegnet ett, det er satt inn et mindre vindu i 1. etasje enn hva som er inntegnet, og det er kun satt inn ett vindu i grunnmur hvor det er inntegnet to.
- På fasade mot sør er det inntegnet tre små vinduer i grunnmur, hvor ingen av disse er satt inn.

For garasjen gjelder det:
- Opprinnelige tegninger for garasjen viser to garasjeporter i front, inngangsdør på én side, og tre vinduer på andre siden. I dag har garasjen én garasjeport i front samt en inngangsdør i front, og to vinduer på begge sider. Det er etablert arbeidsrom i deler av garasjen. Det gjøres oppmerksom på at tegninger av garasjen ikke er stemplet godkjent.

Endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt, samt fasadeendring er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Andre lovlighetsmangler påpekt av bygningssakkyndig:
- Krav for rom til varig opphold: Det er ikke tilfredsstillende rømningsvinduer i kjellerstue.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, selv om den stedvis har noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Boligen har generelt normal standard, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også stedvis har noe preg av elde/slitasje, utidsmessighet samt div. skader og defekter.

Boligen er tilbygget og stedvis fornyet etter byggeår, herunder nevnes:
- Tilbygg: 1972. Utvidet stue mot nord.
- Modernisering: Stedvis fornyet overflater etter byggeår. Stedvis fornyet det elektriske anlegget. Nytt taktekke ca. 1990. Nytt kjøkken ca. 2000. Stedvis skiftet vinduer ca. 1980. Lagt parkett i stue og kjøkken ca. 1990-2000.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn. Integrerte hvitevarer. Ventilator med avtrekk til friluft.

Bad/vaskerom:
Våtrom med ukjent alder på overflater. Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromstapet. Himling er utført med malt papp/plater. Gulv er utført med malt plate. Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Toalettrom:
Overflater på vegg er utført med malte strie, vinylbelegg på gulv og himling er utført med malt papp/plater. Rommet er innredet med toalett.

Innvendige overflater:
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt panel og stedvis fabrikkmalte plater og panel i kjellerstue. Himling er utført med malt papp/plater og stedvis plankett. Overflater gulv er utført med laminat, parkett og vinylbelegg. Teppebelegg i kjellerstue. Malt tretrapp mellom etasjene. Boligen har slette dører med pålimte profiler med trekarmer.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår, stedvis som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Rom under terreng:
Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte panel og panel. Himling er utført med malte plater og malt panel. Overflater på gulv utført med betong, vinylbelegg og teppebelegg i kjellerstue. Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Stedlige masser som gulv.

Pipe og ildsted:
Murt teglsteinspipe fra byggeår. Åpen peis i kjellerstue. Sist utførte feiing er ikke registrert. Feier opplyser at feiing ble tilbudt september 2020, juni 2022 og oktober 2024, men ingen av disse har blitt utført. Neste feiing er oktober 2026.
Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern, fra byggeår, stedvis synlige plastrør. Sannsynlig soilrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.

Varmepumpe:
Det er installert varmepumpe i stue med produksjonsår 2015, og i kjellerstue med ukjent produksjonsår.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2013 er på ca. 200 liter. Plassert under trapp i kjelleretasjen.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør. På generelt grunnlag og på bakgrunn av alder på anlegget, registrerte avvik (manglende kabelinnføringer i sikringsskap), samt ukjent om det har vært kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut i fra alder og materiale.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist anløp til råteskader i bordkledningen, samt råteskader på vindskier.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygd. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert vindusglass i boligen fra før 1976. Isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975, og importerte ruter frem til 1980, kan inneholde miljøfarlige stoffer. Ved utskifting av vindu må det påregnes tiltak iht. gjeldene forskrift. Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/bordkledning. Stedvis anløp til råteskader på vinduer.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Forventet levetid er oppnådd på altandør. Sprekker i overflaten på hovedinngangsdør.
- Balkong, terrasse og rom under balkong: Balkong/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Manglende utvendig fuktsikring medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade. Terreng er snødekket.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Ved befaring er tomten snødekt og utførelsen ved grunnmur er dermed ikke mulig å vurdere. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.
- Utvendige vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Septiktank er ikke befart eller påvist pga. snødekket tomt. Vurdering er utført mht. alder.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er stedvis oppnådd. Stedvis merker i overflater etter tidligere installasjoner samt skjolder og sprekker i parkettgulvet. Stedvis er det svelleskader på laminatgulv.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det er stedvis knirk i etasjeskille. Bjelkelag av denne alder innehar ikke tidsmessig konstruksjonsstyrke/stivhet, og det er således større svikt/bevegelser enn i moderne konstruksjoner. Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i soverom 1 i loftsetg. over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i soverom 2 i loftsetg. over en lengde på ca. 2 m.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er ikke lagt dampsperre på stedlige masser, noe som kan føre til økt fuktbelastning i krypkjelleren. Manglende dampsperre øker risikoen for fuktproblemer, da fukt fra grunnen kan trenge opp i konstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktinntrengning. Det ble registrert forhøyet fuktnivå i stubbloftskonstruksjonen. Stedvis skader i stubbeloftskonstruksjonen ved rørføringer.
- Innvendig trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp til kjellerstue samt stedvis knirk i trinn.
- Innvendige dører: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Stedvis er det registrert skjevheter i dørblad.
- Bad/vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er foretatt fuktsøk uten å oppdage unormale forhold.

- Kjøkken: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Registrert svellskade i bunnplate på benkeskap. Utvendig utførelse av avkast til ventilator medfører fare for inndrivelse av snø og medfører kaldtrekk.
- Toalettrom: 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. Vinylbelegg er skåret rundt toalett og rørføringer.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvisst mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er tegn til at det er etablert fuglereir i ventil.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumpe i kjellerstue er avslått og ikke funksjonstestet.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for varmtvannstank.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takrenner har punktvise lekkasjer.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet levetid på teglpipe er oppnådd.
- Bad/vaskerom: 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 brakrunn 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: utett utførelse ved sluk, naturlig avtrekk, ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsoner, det er ikke synlig tettesjikt i sluk, tilnærmet flatt gulv, eldre jernsluk med rustskader, knirk i gulv samt ikke tilluft ved ventil i dør eller lignende.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverk/trapper: Avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter. Åpninger mellom opptrinn over 10 cm. Stedvis mangler håndløper i trappeløp. Stedvis mangler rekkverk i trappeløp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht. byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt, men minst Byggeforskrift 15. november 1984. Det er mangler brannslukningsutstyr ihht. byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 15. november 1984.
- Det er ikke tilfredsstillende rømningsvinduer i kjellerstue.

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
Egenerklæring er ikke 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.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekke er utført med stålplater. Befart fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast. Takstige. Pipebeslag i stål.
Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.

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

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, stedvis med 3-lags glass og koblede glass.

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

Balkonger/terrasser:
Altan med adkomst fra stue er utført i trekonstruksjon m/tekking og påliggende spaltegulv.

Garasje:
Garasje fra ca. 2010 med normal standard og fremstår normalt vedlikeholdt. Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte takstoler med tro og papptekking, takrenner i plast, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv. Leddport med portåpner og gangdør. Det er registrert sverting og fuktskjolder i trobord. Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt. Bygningen er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen har beliggenhet i rolige og landlige omgivelser like sør for Veggemoa i Bø. Nærområdet byr på vakker natur og fine turmuligheter i skog og mark. Fra eiendommen er det ca. 4 km til Eide hvor det er bl.a. skole, butikker og div. servicetilbud, og ca. 8 km til kommunesenteret Straume hvor det bl.a. er div. service- og forretningstilbud samt kommunikasjoner med buss.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.
Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra byggeår, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført i ca. 1964, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Boligen ble tilbygget med større stue i 1972. Det foreligger godkjente bygningstegninger for hele boligen som er utarbeidet i forbindelse med tilbygget. Tilbygget har ferdigattest datert 20.12.1972. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger byggetillatelse og bygningstegninger for garasjen fra 2010, men ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Garasjen var ifølge kommunen et meldepliktig tiltak, og det foreligger dermed ikke ferdigattest. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNFR-formål (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) i kommuneplanens arealdel med plan-ID KP201712, datert 14.01.2018. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

Kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst både fra kommunal vei samt privat vei. Det foreligger ingen tinglyst veirett.

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

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 456 267,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 825 068,-.

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
Hans Olav Søberg og Jane Merethe Søberg

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 5424
Dato: 12.08.1980
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3034
Dato: 08.08.1964
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (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 samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 02-02-2026 av Reidulf Halvorsen i TakstTeam Vesterålen.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget

eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 02.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 16.01.2026
Energiattest, datert 16.02.2026
Bygningstegninger tilbygg, datert 02.02.1972
Bygningstegninger garasje, udatert
Ferdigattest tilbygg, datert 20.12.1972
Matrikkelrapport, datert 14.01.2026
Grunnkart, datert 14.01.2026
Kommuneplankart, datert 14.01.2026
Tinglyste erklæringer, datert 08.08.1964 og 12.08.1980
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



En flott eiendom med stor tomt i vakre, landlige omgivelser like sør for Veggemoa i Bø











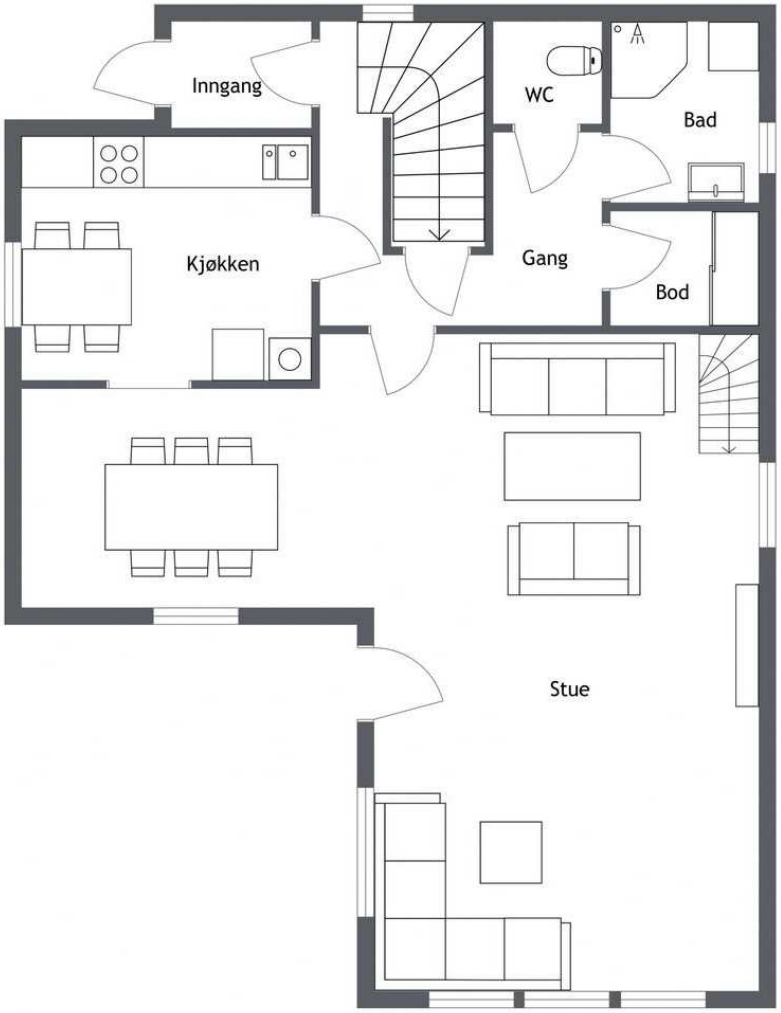






Plantegning

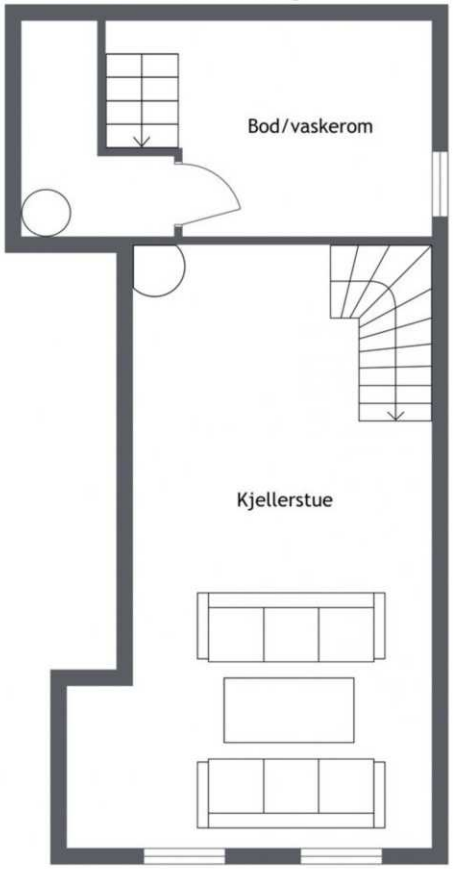
Hovedplan



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.

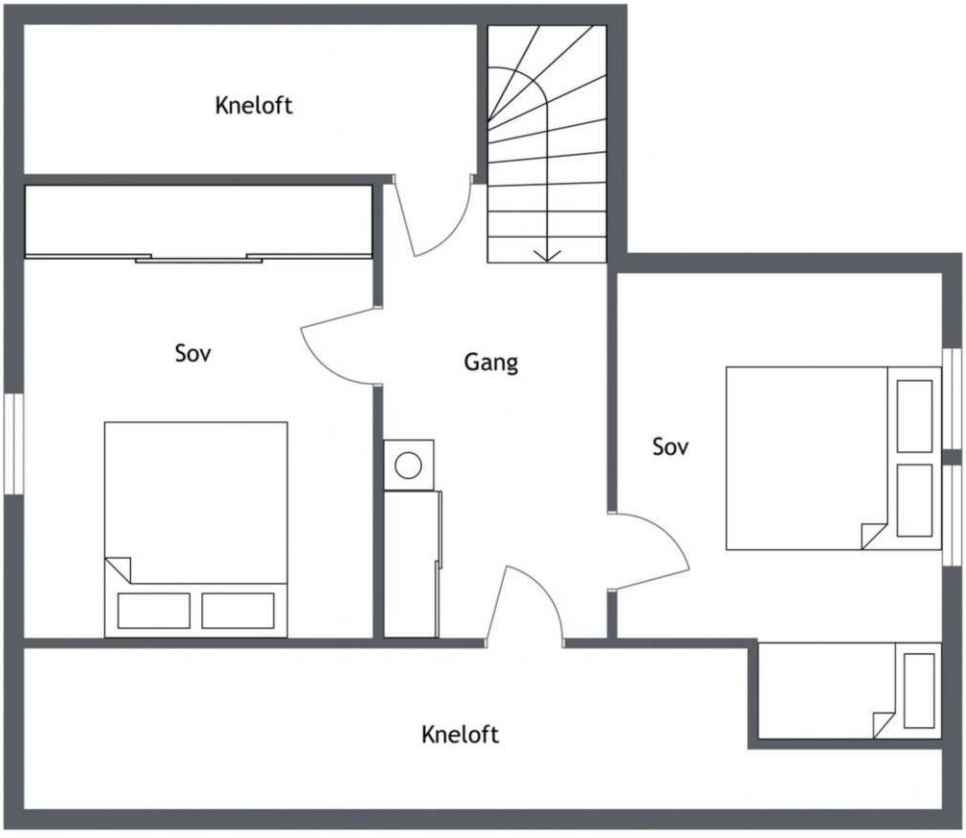
Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Underetasje



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

2. etasje



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
BØ kommune
gnr. 44,44, bnr. 37,49, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1909 **Referansenummer:** GY1940

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt 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 normal bygningsmessig standard, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også har noe preg av elde/slitasje, utidsmessighet samt div. skader og defekter.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår. Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taktekke er utført med stålplater. Befart fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast. Takstige. Pipebeslag i stål.
Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende bordkledning og stedvis stående bordkledning.
Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, stedvis med 3-lags glass og koblede glass.
Boligen har malt hovedytterdør og malt altandør i tre.
Altan med adkomst fra stue er utført i trekonstruksjon m/ tekking og påliggende spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt panel og stedvis fabrikkmalte plater og panel i kjellerstue.
Himling er utført med malt papp/plater og stedvis plankett.
Overflater gulv er utført med laminat, parkett og vinylbelegg.
Teppebelegg i kjellerstue.
Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår, stedvis som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Murt teglsteinspipe fra byggeår. Åpen peis i kjellerstue.
Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte panel og panel. Himling er utført med malte plater og malt panel. Overflater på gulv utført med betong, vinylbelegg og teppebelegg i kjellerstue.
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Stedlige masser som gulv.
Malt tretrapp mellom etasjene.
Boligen har slette dører med pålimte profiler med trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrom med ukjent alder på overflater. 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 våtromstapet. Himling er utført med malt papp/plater. Gulv er utført med malt plate.
Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn.
Integrerte hvitevarer.
Ventilator med avtrekk til friluft.

SPESIALROM Gå til side

Overflater på vegg er utført med malte strie og vinylbelegg på gulv.
Himling er utført med malt papp/plater.
Toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er avløpsrør av støpejern, fra byggeår, stedvis synlige plastrør.
Sannsynlig soilrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.
Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2015. Det er installert varmepumpe i kjellerstue. Produksjonsår på pumpen er ukjent.
Varmtvannsbereder fra 2013 er på ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer.

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 vurderes å være fra de ulike byggeår da det ikke er opplyst om utskiftinger.
Murt grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom.

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktank av ukjent type vurderes å være fra byggeår da det ikke er opplyst om utskiftinger. Septiktank er ikke befart pga. snødekket.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Fremlagt ferdigattest med bygningsmessige avvik i kjeller på tilbygget del. Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring i alle etasjer. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

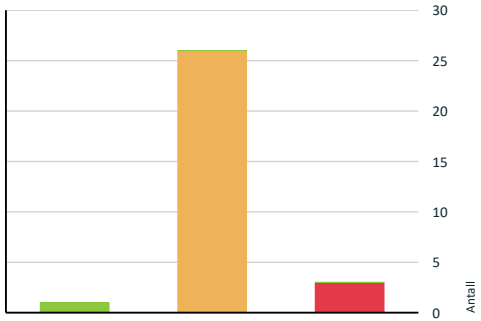
Garasje

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

Det er etabler arbeidsrom i deler av garasjen. Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

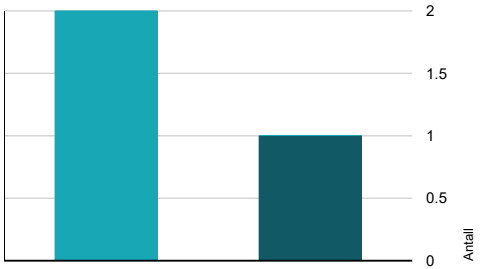
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren 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.

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.
Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

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.

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.

Iht. forskrift er det i rapport ikke foretatt kostnadsberegning av forhold med TG2, kun av forhold med TG3, noe som avviker fra rapportens instruks.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Snødekket eiendom og bygninger begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll. Garasje og anneks er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av tilstandsrapporten!
Garasjen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.
Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.
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.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > 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
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Iht. rekvirent, forutsettes korrekt.

Anvendelse

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
Bolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt, selv om den stedvis har noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Tilbygg.
	Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - stedvis fornyet overflater etter byggeår - stedvis fornyet det elektriske anlegget - nytt taktekke ca. 1990 - nytt kjøkken ca. 2000 - stedvis skiftet vinduer ca. 1980 - lagt parkett i stue og kjøkken ca. 1990-2000

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut i fra alder og materiale.

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

Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom. Punktvise lekkasjer i takrenner bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur, samt for å sikre korrekt bortledning av overvann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på stedvis lekkasjer fra takrenne.

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende montasje av snøfanger.



Eksempel på manglende montasje av snøfanger.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist anløp til råteskader i bordkledningen, samt råteskader på vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og råteutvikling.

Råteskadet bordkledning og vindskier bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av ytterveggene og forhindre videre skade på konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til økt omfang av råte, redusert levetid på kledningen og fare for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.



Eksempel på manglende lufting bak bordkledning.



Eksempel på stedvis anløp til råteskade på bordkledning.



Eksempel på stedvis råteskade på vindskier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av punktert dampsperre og dårlig ventilering.
Utbedring av dampsperre og forbedring av ventilasjon bør vurderes for å redusere risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, stedvis med 3-lags glass og koblede glass. Stedvis fornyet etter byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vindusglass i boligen fra før 1976. Isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975, og importerte ruter frem til 1980, kan inneholde miljøfarlige stoffer. Ved utskifting av vindu må det påregnes tiltak iht. gjeldene forskrift. Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/ bordkledning. Stedvis anløp til råteskader på vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer, sprekker i treverket og punkterte eller sprukne glassruter for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse eller fuktskader.

Ved utskifting av vinduer fra perioden 1965–1980 må det tas hensyn til mulig innhold av miljøfarlige stoffer, og tiltak må utføres i henhold til gjeldende forskrifter for å unngå helse- og miljøskader.

Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/bordkledning bør utbedres for å sikre tilstrekkelig drenering og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.


Eksempel på punktert glass.


Eksempel på manglende åpning mellom beslag og kledning.


Eksempel på værslitt og oppsprukket treverk på vinduer.

TG 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør og malt altandør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid er oppnådd på altandør. Sprekker i overflaten på hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med sprekker og utettheter for å hindre varmetap, trekk og videre forringelse av treverket.
Kondensering på glass bør utbedres for å unngå fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.
Avvik rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for ytterligere skader.
Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert komfort og skade på bygningsdeler.


Forventet levealder på altandør er oppnådd.


Eksempel på utetthet på altandør.


Eksempel på sprekk i overflate på hovedinngangsdør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med adkomst fra stue er utført i trekonstruksjon m/ tekking og påliggende spalteguly.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt/membran bør følges opp og vurderes nærmere når snøen er borte, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom det ikke gjennomføres nødvendige tiltak, kan det oppstå lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt panel og stedvis fabrikkmalte plater og panel i kjellerstue.
Himling er utført med malt papp/plater og stedvis plankett. Overflater gulv er utført med laminat, parkett og vinylbelegg. Teppebelegg i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er stedvis oppnådd. Stedvis merker i overflater etter tidligere installasjoner samt skjolder og sprekker i parkettgulvet. Stedvis er det svellskader på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er merker, skjolder, sprekker eller svellskader, for å unngå videre forringelse og redusert brukskvalitet. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, estetiske mangler og i verste fall skade på underliggende konstruksjoner.


Eksempel på skade i overflaten.


Eksempel på misfarging i overflaten.


Eksempel på skade i overflaten etter tidligere installasjon.


Eksempel på fuktskade laminatgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår, stedvis som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

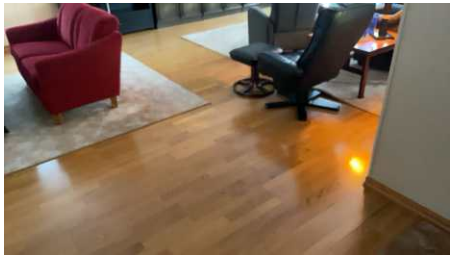
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis knirk i etasjeskille. Bjelkelag av denne alder innehar ikke tidsmessig konstruksjonsstyrke/ stivhet, og det er således større svikt/ bevegelser enn i moderne konstruksjoner. Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i soverom 1 i loftsetg. over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i soverom 2 i loftsetg. over en lengde på ca. 2 m.

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

For å utbedre avvikene bør det vurderes tiltak for å rette opp høydeforskjeller og redusere knirk i etasjeskillet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre bevegelser, redusert komfort og mulig forverring av konstruksjonens tilstand over tid.



TG 3 Pipe og ildsted

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Murt teglsteinspipe fra byggeår. Åpen peis i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet levetid på teglpipe er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Manglende synlighet medfører risiko for at eventuelle skader eller brannfarlige forhold ikke oppdages, noe som kan føre til økt fare for brann og pålegg om utbedring fra myndighetene.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Kontakt eventuelt lokalt feiervesen for nærmere avklaring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte panel og panel. Himling er utført med malte plater og malt panel. Overflater på gulv utført med betong, vinylbelegg og teppebelegg i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktinntrengningen.
Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling, da forhøyet fuktighet over tid kan føre til muggvekst, sverting og ødeleggelse av materialer og konstruksjoner.




Eksempel på saltutslag i kjellerrom.


Eksempel på saltutslag i kjellerrom.

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Stedlige masser som gulv.

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

Tilstandsrapport

Det er ikke lagt dampsperre på stedlige masser, noe som kan føre til økt fuktbelastning i krypkjelleren. Manglende dampsperre øker risikoen for fuktproblemer, da fukt fra grunnen kan trenge opp i konstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktinntrengning. Det ble registrert forhøyet fuktnivå i stubbloftskonstruksjonen. Stedvis skader i stubbeloftskonstruksjonen ved rørføringer.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.
• Andre tiltak:

Det bør legges dampsperre på stedlige masser for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.
Manglende dampsperre kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen. Det anbefales at dampsperren beskyttes med sand eller lign. masser for å forhindre skader på dampsperren etter at denne er lagt. Nærmere undersøkelser bør utføres for å avklare eventuelle behov for tiltak vedrørende registrerte symptom på fuktinntrengning og saltutslag på grunnmur. Skadene i stubbeloftakonstruksjonen må utbedres for å forhindre varmetap og redusert bokvalitet.



Eksempel på saltutslag i kryrom.



Eksempel på ventil som er tettet.



Symptom på fuktinntrengning.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløp til kjellerstue samt stedvis knirk i trinn.



Trapp fra loft



Trapp fra kjellerstue.

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette dører med pålimte profiler med trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Stedvis er det registrert skjevheter i dørblad.

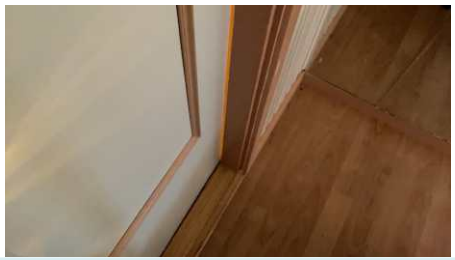
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes justering eller utskifting av dører med skjevheter for å sikre god funksjon og brukervennlighet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt slitasje og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting på sikt.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrom med ukjent alder på overflater. 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 våtromstapet. Himling er utført med malt papp/plater. Gulv er utført med malt plate.
Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

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:
- utett utførelse ved sluk
- naturlig avtrekk
- ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsoner
- det er ikke synlig tettesjikt i sluk
- tilnærmet flatt gulv
- eldre jernsluk med rustskader
- knirk i gulv
- ikke tilluft ved ventil i dør eller lignende

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran, utbedring av sluk og fallforhold, samt vurdering av ventilasjonsløsning.

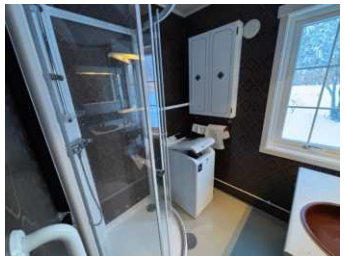
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjonalitet for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er foretatt fuktsøk uten å oppdage unormale forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å gjennomføre hulltaking for å få en grundigere vurdering av eventuelle skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke foreta hulltaking er at eventuelle skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader over tid.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ca. 2000, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn. Integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Registrert svellskade i bunnplate på benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjesikring eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin og oppvaskkum for å redusere risikoen for fremtidige vannskader.

Skadet bunnplate i benkeskap bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av mugg eller råte.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med avtrekk til friluft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig utførelse av avkast til ventilator medfører fare for inndrivelse av snø og medfører kaldtrekk.

Konsekvens/tiltak

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør etableres tiltak for å hindre inndrivelse av snø ved utkastet til ventilatoren, for å unngå fuktskader og redusert funksjon på avtrekket. Kaldtrekk kan også føre til økt varmetap og redusert komfort i boligen.





SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Overflater på vegg er utført med malte strie og vinylbelegg på gulv. Himling er utført med malt papp/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.

Vinylbelegg er skåret rundt toalett og rørføringer.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vinylbelegget bør tilpasses og forsegles tett rundt toalett og rørføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull tetting er økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Teknisk anlegg**

Toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må isoleres i kalde rom.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Eksempel på uisolerte vannledning i kryprom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og stedvis synlige plastrør fra byggeår, stedvis fornyede plastrør. Sannsynlig soilrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusere risiko for vakuum i rørsystemet.

Ufagmessig utførelse av avløpsledninger bør utbedres av fagperson for å hindre lekkasjer og driftsproblemer.

På grunn av alder og passert brukstid bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da det er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.



Eksempel på ufagmsessig utførelse på avløpsledning.



Eksempel på ufagmsessig utførelse på avløpsledning.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.

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

Det er tegn til at det er etablert fuglereir i ventil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Fuglereir i ventil bør fjernes, og ventilen bør renses og kontrolleres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2015.
Det er installert varmepumpe i kjellerstue. Produksjonsår på pumpen er ukjent.

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

Varmepumpe i kjellerstue er avslått og ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere kontroll av varmepumpen i kjellerstue av fagfolk for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte feil kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til redusert funksjon eller driftsstans.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2013 er på ca. 200 liter.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra berederen. Manglende tiltak kan medføre omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.



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.

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

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.
   1964
   Iflg. opplysninger fra rekvirent.

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 el-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 el-sjekkliste pga. dødsbo.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag og på bakgrunn av alder på anlegget, registrerte avvik(manglende kabelinnføringer i sikringsskap), samt ukjent om det har vært kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.

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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system vurderes å være fra de ulike byggeår da det ikke er opplyst om utskiftinger.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Manglende utvendig fuktsikring medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade. Terreng er snødekket.

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand og funksjon på drenering og fuktsikring. Terrenget er snødekket ved befaringstidspunktet.

Dersom det viser seg at dreneringen er svekket eller mangelfull, bør utbedring vurderes for å redusere risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Konsekvens ved svikt i bygningens drenerende system er erfaringsmessig øket risiko for bygningsmessige skader/ fukt.

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til sprekkdannelsene.
Sprekkene bør overvåkes over tid, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne i konstruksjonen.





TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel. Belegningsstein ved boligen.

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

Ved befaring er tomten snødekt og utførelsen ved grunnmur er dermed ikke mulig å vurdere. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte for å vurdere fallforholdene mot grunnmuren.

Dersom det viser seg at terrenget heller inn mot grunnmuren, bør det utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering, og i verste fall fuktskader på bygningskonstruksjonen.

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





Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av ledningene.

TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type vurderes å være fra byggeår da det ikke er opplyst om utskiftinger. Septiktank er ikke befart pga. snødekket tomt.

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

Septiktank er ikke befart eller påvist pga. snødekket tomt. Vurdering er utført mht. alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre inspeksjon av septiktanken når forholdene tillater det, for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Konsekvensen av manglende befaring er at tilstanden til septiktanken er usikker, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, med påfølgende fare for forurensning og kostbare utbedringer.

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Følgende avvik er registrert på rekkverk og åpning på innvendige og utvendige trapper og rekkverk samt øvrige avvik:
- avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter
- åpninger mellom opptrinn over 10 cm
- åpninger mellom opptrinn over 10 cm
- stedvis mangler håndløper i trappeløp
- stedvis mangler rekkverk i trappeløp
- det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht. byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt, men minst Byggeforskrift 15. november 1984
- det er mangler brannslukningsutstyr ihht. byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 15. november 1984
- det er ikke tilfredsstillende rømningsvinduer i kjelllerstue.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og trapper, samt montere håndløper i innvendig trappeløp, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å redusere helserisiko for beboere.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere må kontrolleres og eventuelt oppgraderes i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller kravene, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Avviket gjelder vindu i kjellerstue.



Eksempel på for lavt rekkverk.

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på for store åpninger på rekkverk.



Eksempel på manglende rekkverk.



Eksempel på for lavt rekkverk.

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

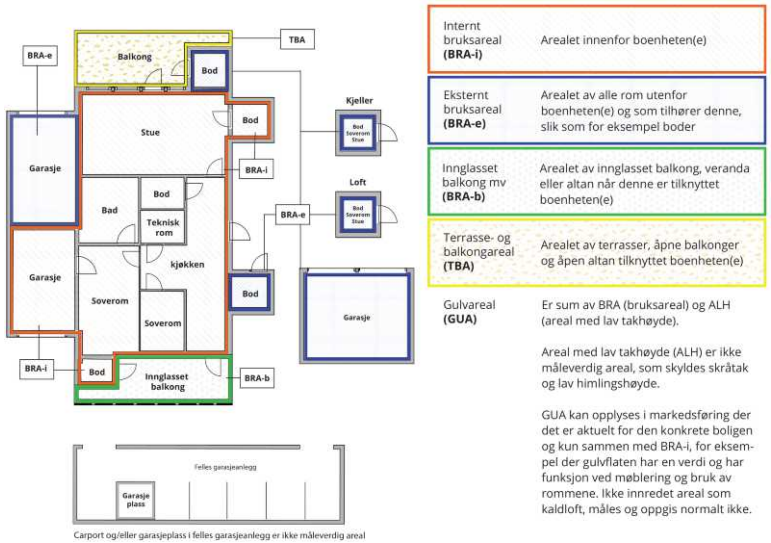
Hva er måleverdig areal?

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

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
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)**
Loft	35			35	
1. Etasje	79			79	4
Kjeller	43			43	
SUM	**157**				**4**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Vindfang, kjøkken, toalettrom, gang, stue, bad/vaskerom, bod, trapperom		
Kjeller	Kjellerstue, innredet kjellerrom, kryperom		

Kommentar

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme. Areal av kryprom/ krypkjeller er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler).
Vegg mellom kjellerstue og innredet kjellerrom er ikke medtatt i oppgitte arealer. Bod under trapp i kjeller er ikke medregnet som eget rom, men medtatt som del av innredet kjellerrom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagt ferdigattest med bygningsmessige avvik i kjeller på tilbygget del. Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring i alle etasjer. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

Gulvflate for arbeidsrom er ca. 16 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etabler arbeidsrom i deler av garasjen. Forholdene anbefales undersøkt nærmere. 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
26.1.2026	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	44	37		0	1959 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Veggemoveien 63

Hjemmelshaver
Søberg Jan Åge

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	44	49	0	0	2047.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Søberg Jan Åge

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i solåpen tomt, i rolige og barnevennlige omgivelser og landlige omgivelser like sør for Veggemoa.
Grei adkomst fra offentlig veg samt over annen eiendom.

Ca. 4 km til Eide hvor det er bl.a. skole, butikker og div. servicetilbud.
Ca. 8 km. til kommunesenteret Straume hvor det bl.a. er div. service- og forretningstilbud samt kommunikasjoner med buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei samt ved vei over annen eiendom. Veirett forutsettes

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Planidentifikasjon: 201712
Plantype: Kommunens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt plan
Ikraftredelsesdato: 14.01.2018
Plannavn: Kommuneplanens arealdel

Arealformål
Arealbruk: LNFR
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn:
Planidentifikasjon: KP201712

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.
Rekvirent 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.
Gnr. 44. Bnr. 49 er regulert til LNFR areal, men er opparbeidet og tilhører naturlig til bebygd eiendom og er medtatt i takst som en del av boligeiendommen.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Det er også et anneks på eiendommen som er oppført i vanlige/ standard konstruksjoner iht. byggeår og formål. Ca. 9 m² BRA.
Bygningen er ikke nærmere beskrevet men er hensyntatt i taksten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje (til eget bruk)

Byggeår
2010

Kommentar
Iht. rekvirent, forutsettes korrekt.

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

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

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte takstoler med tro og papptekking, takrenner i plast, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv. Leddport med portåpner og gangdør.

Det er registrert sverting og fuktskjolder i trobord. Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.
Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

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
Ordrebekreftelse	13.01.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Fremvist	3	Nei
Fra Infoland	15.01.2026		Fremvist	82	Nei
Norges Eiendommer	13.01.2026		Innhentet	6	Nei
Situasjonskart	13.01.2026		Innhentet	2	Nei
Tegninger	15.01.2026	Mottatt 16.01.2026.	Fremvist	1	Nei

Veggemoveien 63 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 44 - Bnr 37
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	06.02.2026	Revidert etter tilbakemelding fra rekvirent og fjernet markedsverdi.
3	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



Anneks.





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

Hans Olav Søberg

Jane Merethe Søberg

Boligen

Veggemoveien 63
8475 Straumsjøen

1867-44/37/0/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Kjenner ikke feil eller skader

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	
Veggemoveien 63, 8475 STRAUMSJØEN	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260138**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190022765**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **37**
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 **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **202,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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
282,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
373,56 kWh/m²	**59 769 kWh**



Veggemoveien 63, 8475 STRAUMSJØEN

Detaljering

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



Veggemoveien 63, 8475 STRAUMSJØEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 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: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: 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.

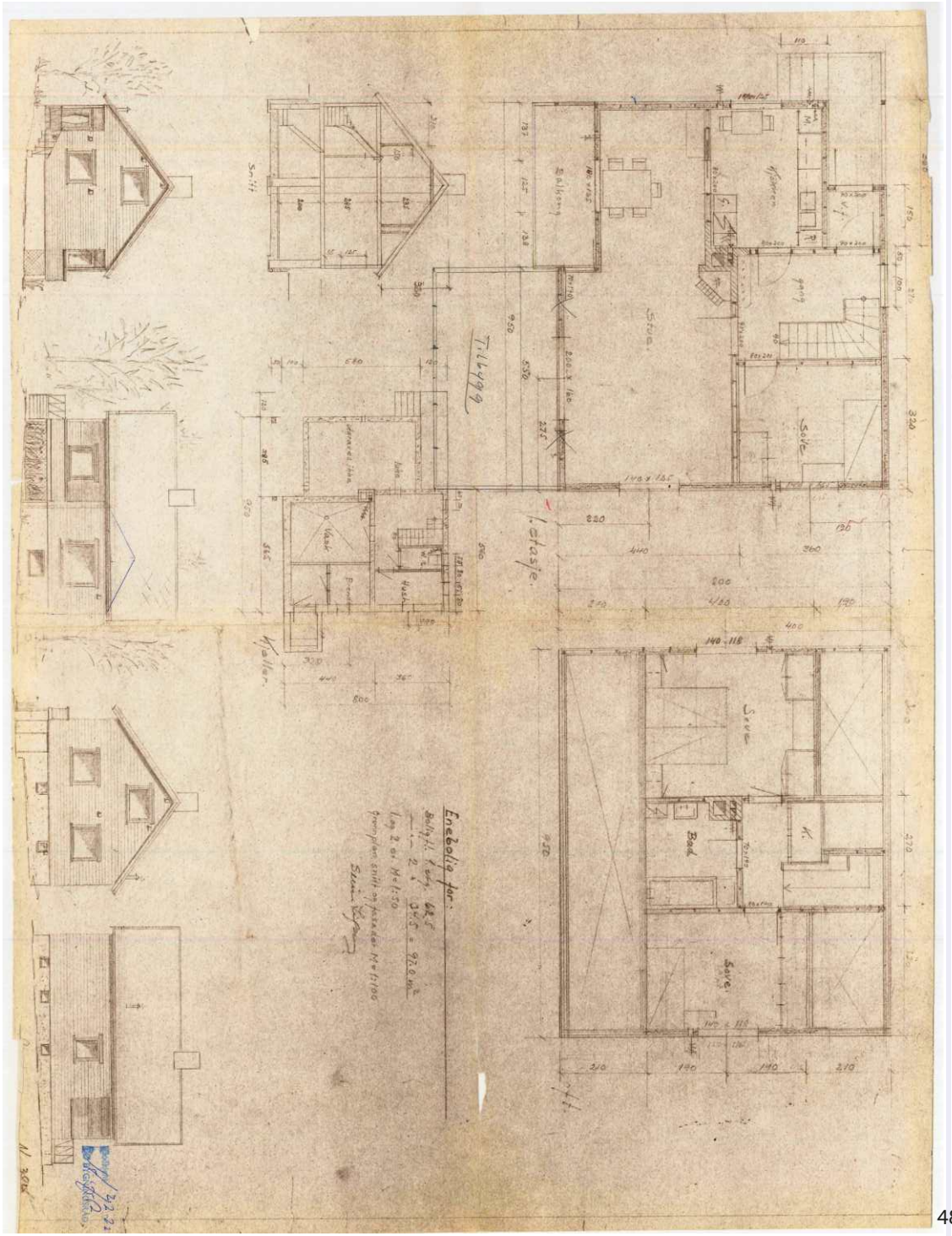
https://www.enova.no/energimerking

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



Utskrift av møtebok

for BØ BYGNINGSRÅD

i møte den 7 juli 1972.

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

Av tjenestemenn møtte lensmannen.

Sak 64/72.

Jan Søberg, Veggemo. Tilbygg våningshus.

Vedtak:

Byggemeldinga godkjennes. Ansvarshavende må oppgis for godkjenning.

Straumsjøen, den 11 juli 1972.

BØ BYGNINGSRÅD

Sendes herr Jan Søberg til underretning.

Nr. 561 Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 6-62.

Stempel BØ KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted: Veggemo.	Journalnr.: 64/72.
Arbeidets art: Tilbygg.	Byggemeld. innlevert dato: 3 juli 1972.
Bygningens art: Boligbygg.	Tegning nr.: Egen. (Svein Lihaug.)
Byggherre: Jan Søberg, Veggemo, 8476 Eidet i V.ålen.	
Byggemelder: ----------"----------	
Ansvarshavende:	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Straumsjøen den 11 juli 1972.

BØ BYGNINGSRÅD

Nr. 2252. Enerett Sem & Stenersen I Oslo 9.66.

STATENS VEGVESEN
Vegsjefen i Nordland fylke
Telefon 23 500
BODØ

Herr Jan Søberg,
Veggemo,
8476 EIDET I VESTERÅLEN.

Deres ref.	Vår ref.	Ark nr.	Dato
	2384/70 AN/JS	775-67	27. 4. 70

AVKJØRSEL

Etter Deres søknad av 2. 4. 70 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel fra fylkes- veg Skålbrekka - Langmo til eiendommen Famheim g.nr. 44 br.nr. 37 i Bø kommune.

Tillatelsen gis i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964 om bygging og vedlikehold av avkjørsler. Tillatelsen gis dessuten på følgende spesielle vilkår:

1) Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent skisse.

2) Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål:
Gårdsveg.

3) Sammenkoblingen mellom avkjørselens sidekanter og den offentlige vegs nærmeste kjørebanekant skal avrundes med en sirkel med radius minst 4 meter.

4) I veggrøften under avkjørselen skal det legges armerte kulvertrør med dimensjon som fastsettes av vedk. oppsynsmann. Min. 30 cm armert betongrør.

5)

Etter fullmakt

K. Rønning.

A. Nilsen.

Gjenpart:
Oppsynsmann T. Hammer, 8400 Sortland.
Bø bygningsråd, 8475 Straumsjøen.

8. 12

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Jan Søberg
Veggemo
8476 Eidet I V.Ålen.

Journalnr. 64/72

Dato, avsluttende synsforr. 18/12-72

Arbeidssted	Veggemo 44-37
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Jan Søberg Veggemo 8476 Eidet
Byggemelder	-"- -"- -"- " -"-
Ansvarshavende	-"- -"- -"- " -"-

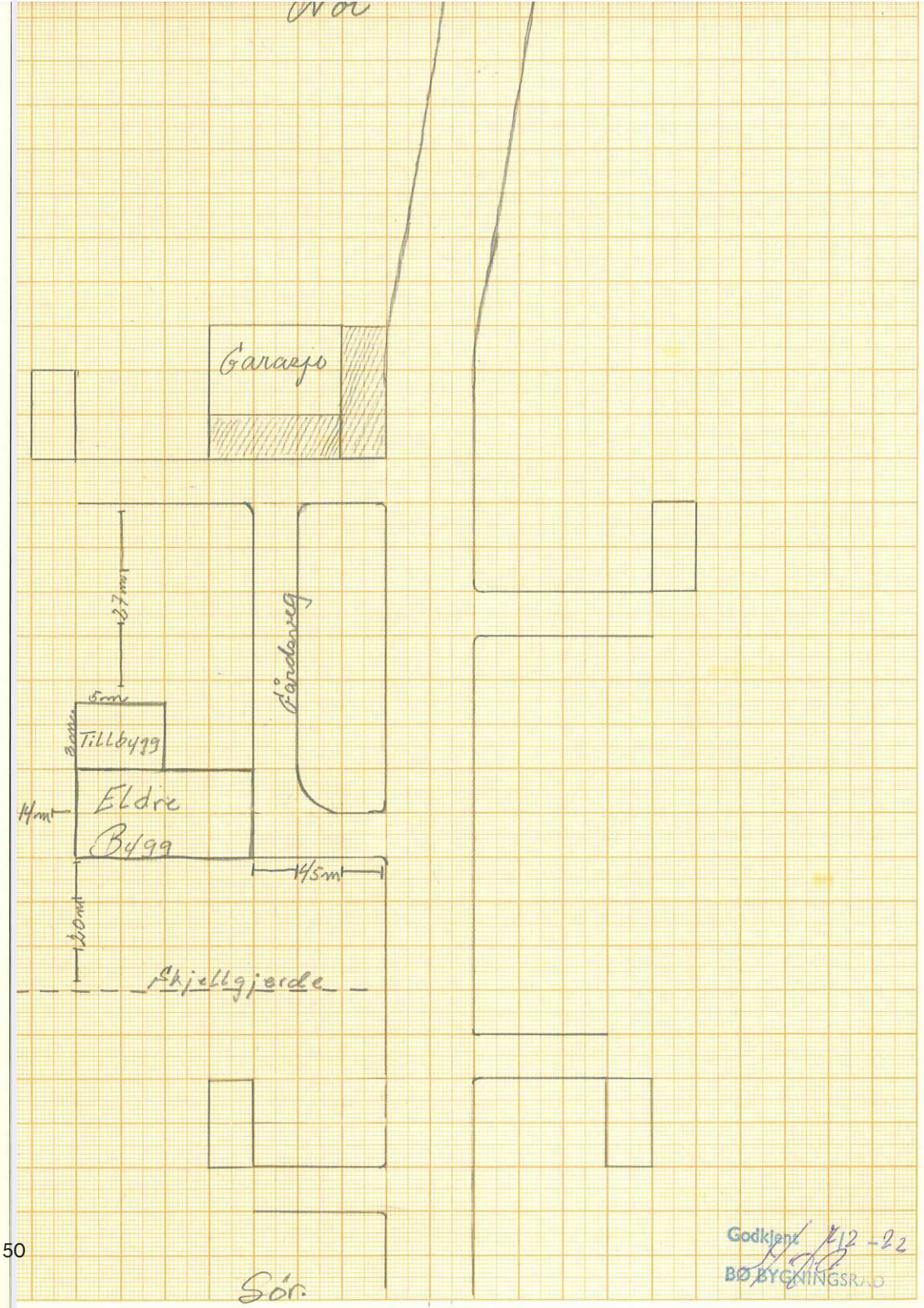
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

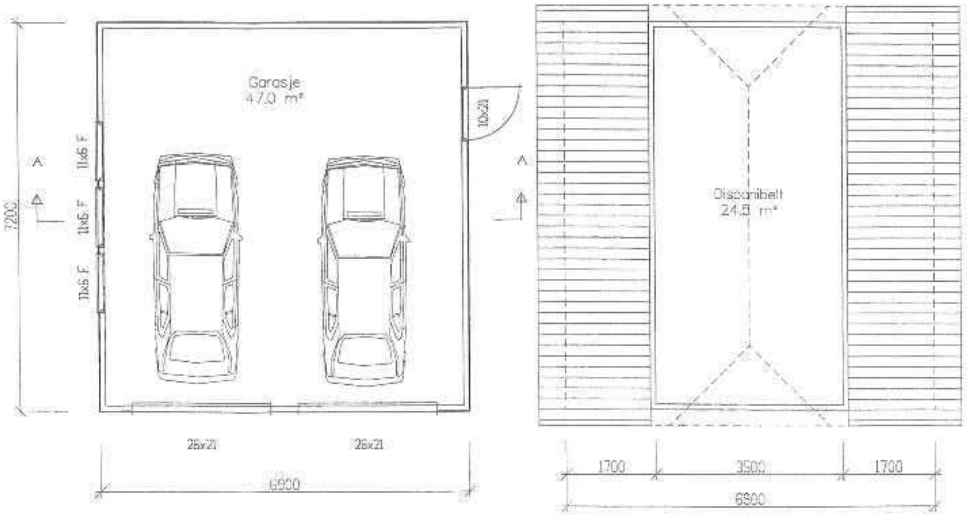
Merknader : Det gjenstår en del arbeider i sokkeletg.

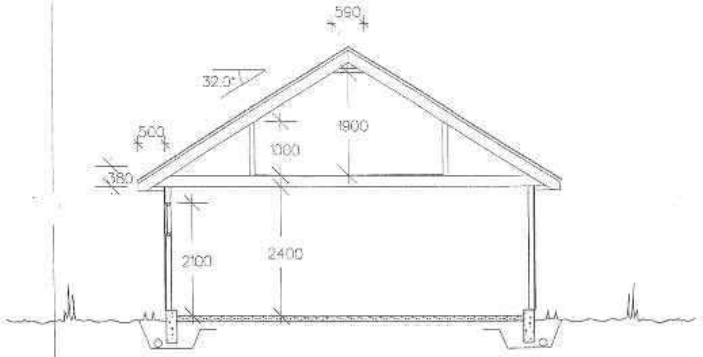
Straumsjøen 20/12-72
den

BØ KOMMUNE
Gunnar J. Andersen
BYGGEKONTROLLEN

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69







GA 404 HV/A–

Utgave 2004





BTA = 36,0m²
OPA = 00,0m²
BYA = 36,0m²
BRA = 33,7m²

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: GARASJE – GA_404 HV/A–
Tegning vedr.: PLANER, SNITT OG FASADER
Prosjekt ID: Ga_404
Tegnr: 501
Målestokk: 1:100
Dato: –
Tegnet av:
Tiltakshaver:
Byggested: Gnr: Bnr:
Arkitekt: BYGGER'N VEST HIBA AS 5353 STRAUME TLF 56310560 – FAX 56310561
Leverandør:

HIBA GARASJE

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

BØ KOMMUNE

Plan- og ressursetaten
Teknisk avdeling
Rådhuset
8475 STRAUMSJØEN

Jan Søberg
Veggemo
8475 STRAUMSJØEN

13.02.2009

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref
08/00895	000825/09	/L42/	PL/TEK/JF	

Utvalgsnr: **0009/09**
Sakstittel: **MELDING OM TILTAK GNR 44 BNR 37 - NYBYGG GARASJE**

MELDING OM VEDTAK

Fra møtet i Hovedutvalg for Plan- og Ressurs den 12.02.2009.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 7, dispenserer Planutvalget fra kommuneplanens arealdel som setter forbud mot oppføring av omsøkte bygning i dette området.
Det anføres som særlig grunn for dispensasjonen at garasjen plasseres på en allerede bebygd boligtomt, og at det i området er ført opp flere andre bygninger fra før av.

Med hjemmel i Pbl § 86a, godkjennes melding om oppføring av garasje fra Jan Søberg datert den 14.08.08.

For meldingsarbeid er tiltakshaver selv ansvarlig for at krav som er gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven følges.

Vedtaket kan påklages gjennom Bø kommune til Fylkesmannen i Nordland innen 3 uker.
Det henvises til pbl § 15, samt forvaltningslovens bestemmelser.

B-sak 11/2009

Disp.gebyr kr 2585,-
Beh.gebyr " 775,-

Godkjent 12.02.09
Sendt 16.02.09

Rett utskrift:

Tove Jakobsen
Førstesekr.

Tel: 76 11 42 00
Fax: 76 11 43 87
E-post: post@boe.kommune.no
Hjemmeside: Http://www.boe.kommune.no

SAKSFRAMLEGG

08.01.2009

Saksbehandler:	Johan Fredriksen	Arkiv: GNR 44/37
Arkivsaksnr.:	08/00895	

MELDING OM TILTAK GNR 44 BNR 37 - NYBYGG GARASJE
TILTAKSHAVER: JAN SØBERG, VEGGEMO 44/37

Forslag til vedtak:
Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 7, dispenserer Planutvalget fra kommuneplanens arealdel som setter forbud mot oppføring av omsøkte bygning i dette området.
Det anføres som særlig grunn for dispensasjonen at garasjen plasseres på en allerede bebygd boligtomt, og at det i området er ført opp flere andre bygninger fra før av.

Med hjemmel i Pbl § 86a, godkjennes melding om oppføring av garasje fra Jan Søberg datert den 14.08.08.

For meldingsarbeid er tiltakshaver selv ansvarlig for at krav som er gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven følges.

Vedtaket kan påklages gjennom Bø kommune til Fylkesmannen i Nordland innen 3 uker.
Det henvises til pbl § 15, samt forvaltningslovens bestemmelser.

Saksutredning:
Den 14.08.08 melder Jan Søberg inn tiltak for oppføring av en garasje på 49 m^2 tilknytning til sin bolig på eiendommen gnr 44 bnr 37 på Veggemo.
Området er ikke regulert, men i kommuneplanens arealdel heter det at her tillates ikke oppført andre bygninger enn de som har direkte tilknytning til landbruk og næring.

Planen har ikke avklart forholdet til eventuelle kulturminner, men **Nordland fylkeskommune** sier i brev av 11.11.08 at så langt de kjenner til vil tiltaket ikke komme i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

Sametinget kjenner heller ikke til at det er registrert samiske verneverdige kulturminner.

Fylkesmannen i Nordland har ikke gitt uttalelse innenfor merknadsfristen, og har fra før av sagt at når de ikke har gitt tilbakemelding innen fristen i pbl § 95, så har de heller ingen merknader i sakens anledning.

Veggemo består for det meste av landbruksareal, men i området rundt den omsøkte garasjen forefinnes det flere boliger, garasjer og lignende bygninger. Søkeren har ikke lagt frem særlige grunner som taler for dispensasjon. Utover bestemmelsene i arealplanen ser jeg så langt ikke noe spesielt som taler mot dispensasjon.

Vedlegg: kart

Straumsjøen den 08.01.2009

Trond Robertsen
Plan- og ressurssjef



Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	JANHEIM
Etableringsdato:	08.08.1964
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 44 / 37	1 959 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	071037	SØBERG JAN ÅGE			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	071037	SØBERG JAN ÅGE			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7620615	483272		1 959 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Matrikkelrapport **MAT0011**

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1867 - BØ
Gårdsnummer:	44
Bruksnummer:	37

Utskriftsdato/klokkeslett:	14.01.2026 kl. 13:39
Produsert av:	Cecilie Holt
Attestert av:	Bø kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.06.2020	Tinglyst	16.06.2020	nielmart	16.06.2020
Oppmålingsforretning	ESa 20/200				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1867 - 44/11	-28 763,6
Mottaker	1867 - 44/66	28 763,6
Berørt	1867 - 35/7	0
Berørt	1867 - 35/25	0
Berørt	1867 - 44/33	0
Berørt	1867 - 44/37	0
Berørt	1867 - 44/46	0
Berørt	1867 - 44/47	0
Berørt	1867 - 44/49	0
Berørt	1867 - 106/1	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	07.10.2015			anderand	20.12.2016
Oppmålingsforretning	ESA 16/719-5 Vegvesen 201585				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1867 - 44/11	0
Berørt	1867 - 44/37	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Veggemoveien	67002	63			Grunnkrets	0305	Rise	Nei
						Stemmekrets:	8	EIDET	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080503	Bø og Malnes	
				7620611	483265	Postnr.område:	8475	STRAUMSJØEN	
						Tettsted:			

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Arealoverføring	07.10.2015			anderand	20.12.2016
Oppmålingsforretning/arealoverføring	ESA 16/719-5 Vegvesen 201585				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1867 - 44/11	-74,2
Avgiver	1867 - 44/15	-916,2
Avgiver	1867 - 44/18	-1 897
Avgiver	1867 - 44/19	-1 599
Avgiver	1867 - 44/21	-1 134,1
Avgiver	1867 - 44/23	-779
Avgiver	1867 - 44/28	-189
Avgiver	1867 - 44/29	-45,2
Avgiver	1867 - 44/33	-1 133,3
Avgiver	1867 - 44/37	-221
Avgiver	1867 - 44/43	-92,3
Avgiver	1867 - 44/47	-20,4
Avgiver	1867 - 44/48	-195,8
Avgiver	1867 - 44/49	-61,7
Avgiver	1867 - 44/54	-27,1
Avgiver	1867 - 44/62	-82,6
Avgiver	1867 - 44/63	-98,9
Mottaker	1867 - 44/56	119,4
Mottaker	1867 - 106/1	8 447,2
Berørt	1867 - 44/16	0

Skyldeling	08.08.1964				
Skyldeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1867 - 44/11	0
Mottaker	1867 - 44/37	0

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Jan Søberg		Veggemo 8475 STRAUMSJØEN

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 022 765
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7620611 Øst: 483265
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	167	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	167			Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	34	0	34	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	0	45	0	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
67002 Veggemoveien 63	H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	44/37

Bygningsnr: 300 042 969
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7620643 Øst: 483273
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Ferdigattest:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Meldingssak registrer tiltak:		19.02.2009
Bruttoareal annet:				Tatt i bruk:		01.01.2010
Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:		

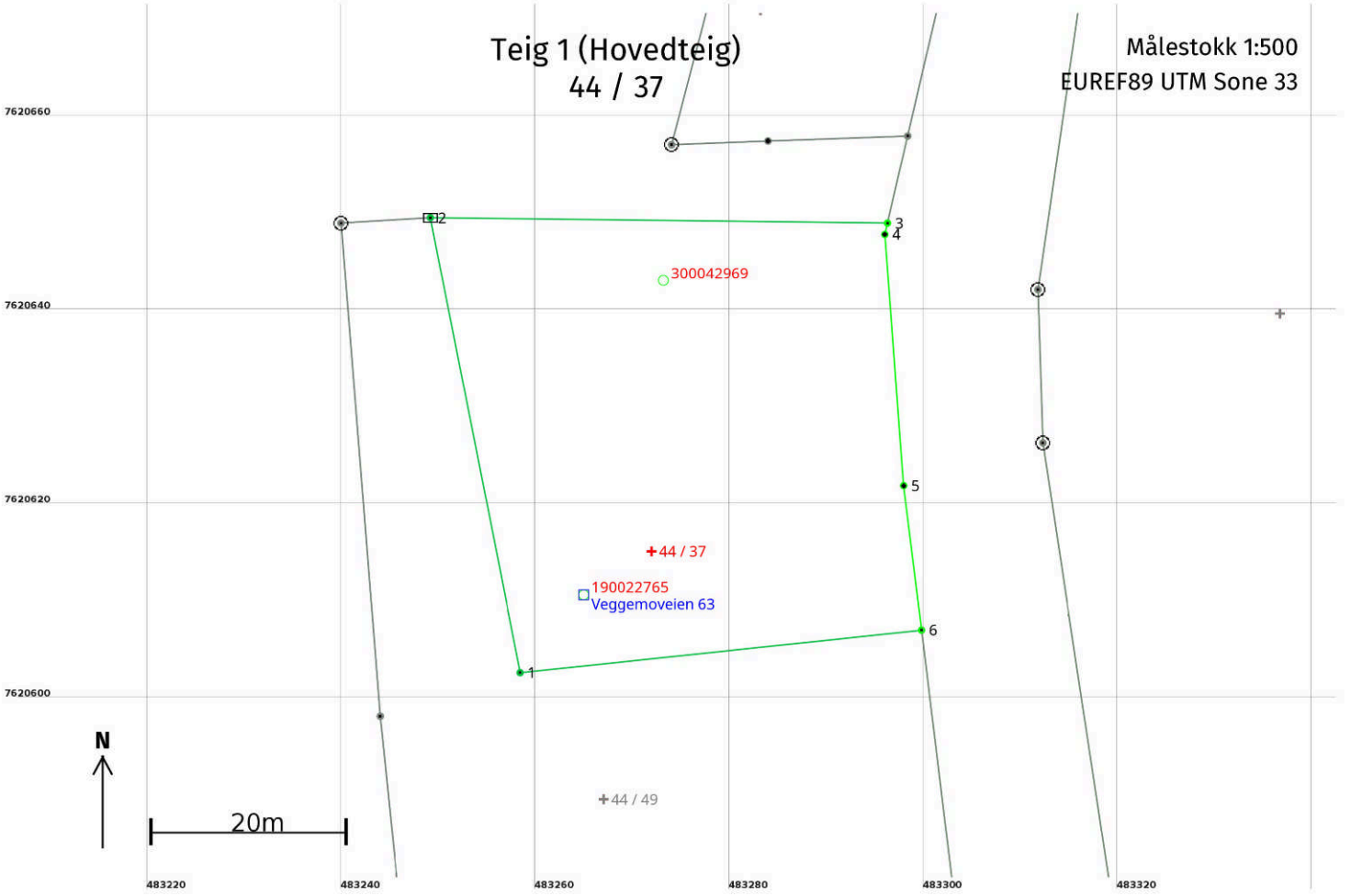
Etasjer

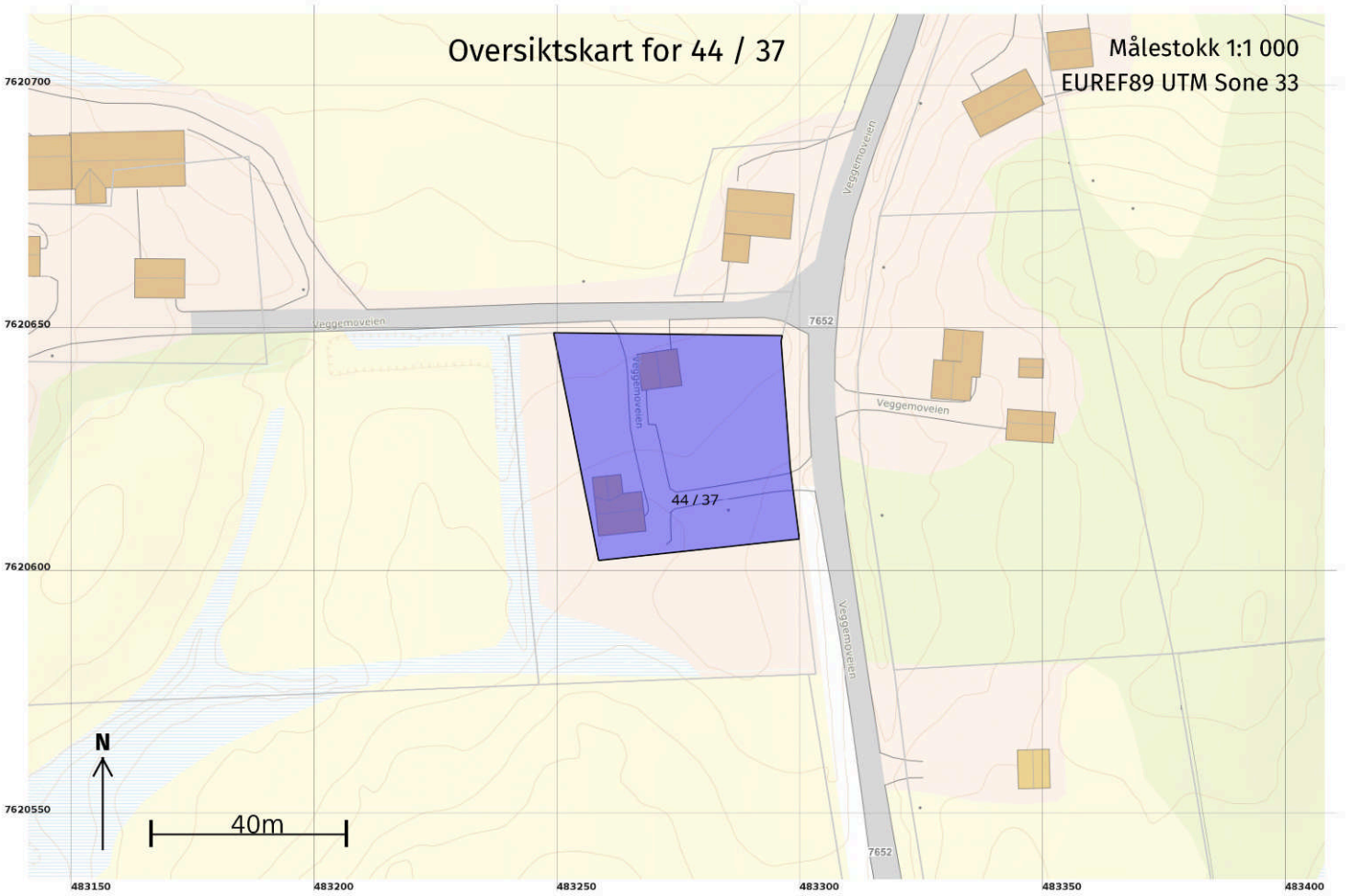
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	45	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	44/37

Kontaktpersoner


Teig 1 (Hovedteig)
44 / 37
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
7620660
7620640
7620620
7620600
300042969
44 / 37
190022765
Veggemoveien 63
44 / 49
1
2
3
4
5
6
N
20m
483220
483240
483260
483280
483300
483320


Oversiktskart for 44 / 37
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7620700
7620650
7620600
7620550
Veggemoveien
7652
Veggemoveien
44 / 37
Veggemoveien
Veggemoveien
7652
N
40m
483150
483200
483250
483300
483350
483400

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	JANHEIM II	Beregnet areal	2047.9
Etablert dato	12.08.1980	Historisk oppgitt areal	2085
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	15.06.2020 16.06.2020	ESa 20/200	Tinglyst 16.06.2020	44/11 (-28763,6), 44/66 (28763,6) 35/7, 35/25, 44/33, 44/37, 44/46, 44/47, 44/49, 106/1
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	07.10.2015 20.12.2016	ESA 16/719-5 Vegvesen 201585		35/7 (-703,2), 35/9 (-612,4), 35/15 (33,2), 35/19 (-17,2), 35/25 (-5669,6), 106/1 (6969) 7/2, 7/3, 44/28, 44/49
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	07.10.2015 20.12.2016	ESA 16/719-5 Vegvesen 201585		44/11 (-74,2), 44/15 (-916,2), 44/18 (-1897), 44/19 (-1599), 44/21 (-1134,1), 44/23 (-779), 44/28 (-189), 44/29 (-45,2), 44/33 (-1133,3), 44/37 (-221), 44/43 (-92,3), 44/47 (-20,4), 44/48 (-195,8), 44/49 (-61,7), 44/54 (-27,1), 44/56 (119,4), 44/62 (-82,6), 44/63 (-98,9), 106/1 (8447,2) 44/16
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.08.1980			44/11 (-2085), 44/49 (2085)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620589.9	483267.04	0	Ja	2047.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØBERG JAN ÅGE F071037*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Areal og koordinater

Areal: 1 959 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7620615 **Øst:** 483272

Grensepunkt / Grenselinje — Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7620602,94	483258,46	Ukjent 47,80	10 Terrengmålt	15	
2	7620649,84	483249,21	Stein eller røys 47,07	10 Terrengmålt	15	
3	7620649,29	483296,28	Geometrisk hjelpepunkt 1,20	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
4	7620648,12	483296,01	Umerket 25,95	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7620622,24	483297,94	Umerket 15,04	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7620607,31	483299,77	Geometrisk hjelpepunkt 41,54	69 Beregnet	10	



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone - Ras- og skredfare
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

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

Plankart

44/37

Kartmålestokk 1:700 14.01.2026

N



Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Jordsameie
- Hjelpelinje vannkant
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm
- Grensepkt <= 10 cm
- Grensepkt <= 30 cm
- Grensepkt < 500 cm
- Grensepkt >= 500 cm
- Grensepkt skissekvalitet (metode 80 / 81 / 82)
- Offentlig godkjent
- Bolt
- Geometrisk hjelpepepkt
- Grensesymbol for kors
- Røys
- Annet grensemerke

Matrikkel Adresse

- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Bygning

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

Ledningsnett Vann og avløp

- Vannledning
- Driftsdata OK
- Brannventil i kum
- Abc Tekst på kopling

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

Situasjonskart

44/37

Kartmålestokk 1:700 14.01.2026

N

Avskrift. 470 - 37.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 3034/1964.
Vesterålen sorenskriverembete
Dcf. 8/8-1964.

Skylddelingsforretning

Mandag, den 3. august 1964 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Viggem
g.-nr. 44 br.-nr. 11 av skyld mark 0,04 i Bø
herred. Forretningen er forlangt av Johan Løberg, Viggem

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) Kjøper og selger

Av naboer:[3])
Mennene valte til formann Stein Brustad

Over den 7 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 2 dekar. I alt 2 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])
Grensene går fra nedsatt stein ved fylkesvegen i vegkryss ved gårdsvegen tilhørende br. nr. 11, og følger fylkesvegen 4½ m. i sørlig retning til nedsatt stein. Bøyer i vest 48 m.

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.
[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-61.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/3034/78
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 12:33

38.
til nedsatt stein. Herfra i nord 42 m. til nedsatt stein v. gårdsvegen, og videre langs denne i øst 48 m. til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

39.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? nei

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01 Skyld mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,04 Skyld mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 50 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 100 dekar. I alt 150 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Jaaheim"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen hrs Jan Stberg

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Jan Stberg skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Svein Brustad Olav Hamnen Ditlef Nilsen

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

40.

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 44 b.nr. 37

Vgn

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Bø

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: 24/80

Midlertidig forretning for –

G nr	B nr	Festenr
44	49	

Adresse/Bruksnavn: Janheim II

Representasjonspunkt: X 92.840 Y 55.600 Z

Koordinatsystem: NGO akse 4

Kartblad: ØK DW 249-2

DAGBOKFØRT
12 AUG80 05424
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 4/8.80

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning over festegrunn~~ av –

G nr - B nr: 44/11

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Johan Søberg

Tillatelse er gitt av bygningsrådet/~~etter delegasjonsinstruks~~ den –

Dato	Sak nr
6/7.74	101/74

Beliggenhet og grenser ~~er~~/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: ca 2,5 da

I gebyr er innbetalt –

Beløp:

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 07.08.83

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Bø Ingeniørkontor, den 07.08.80

Fredrik Johansen
Oppmålingsmyndighet

Tinglysing

Dagbokstempel

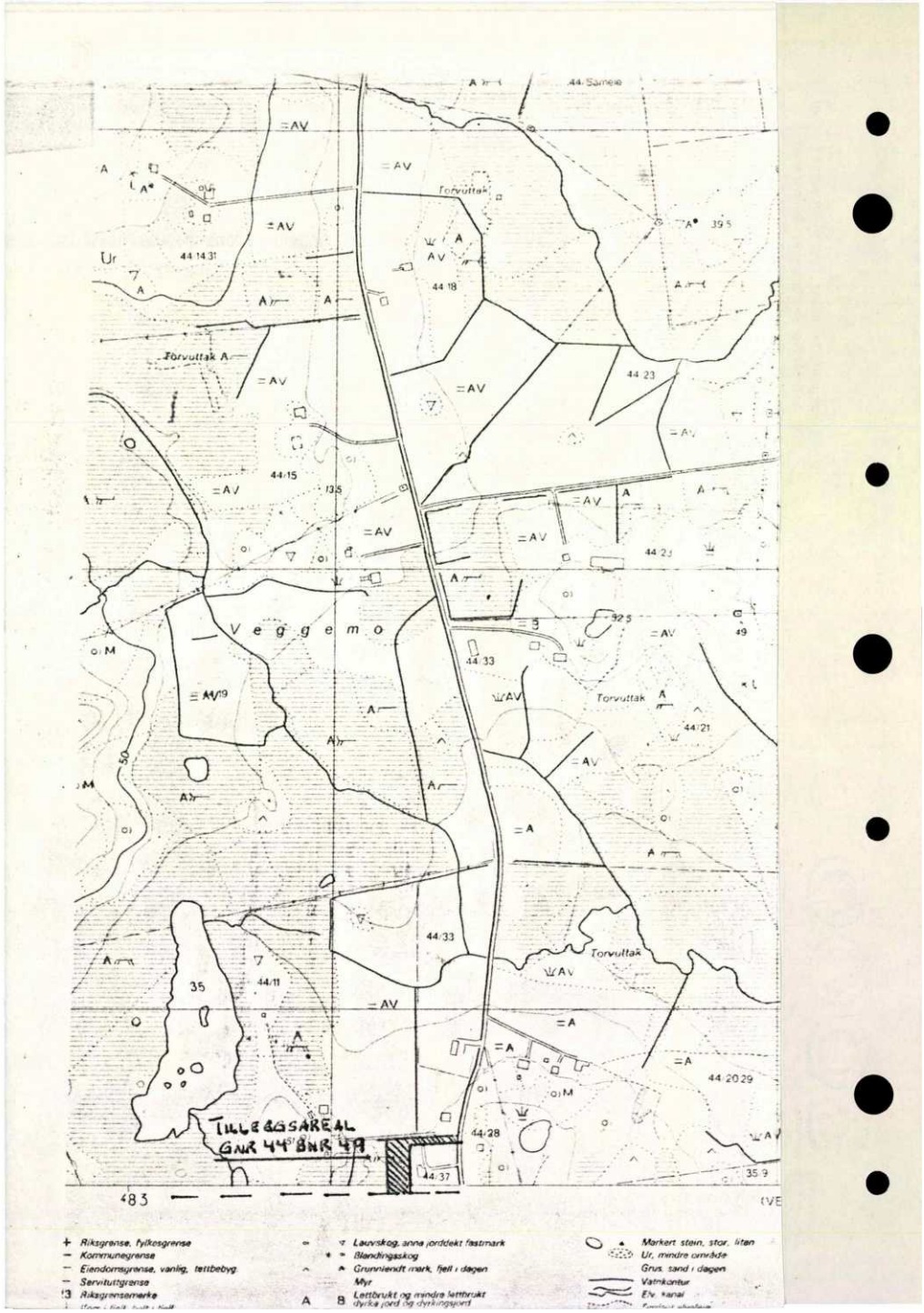
Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund
K-blankett 58.34 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/5424/78
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 12:33



VEGGEMOVEIEN 63

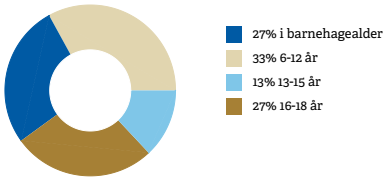
OFFENTLIG TRANSPORT

Veggemoa Linje 841, 842	**1 min** 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**1 t 1 min**

SKOLER

Eidet skole (1-7 kl.) 26 elever, 2 klasser	**5 min** 5 km
Straume skole (1-7 kl.) 67 elever, 6 klasser	**7 min** 7.7 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 65 elever, 8 klasser	**3 min** 3.4 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**43 min** 51.9 km
Sortland videregående skole - Filial ... 60 elever	**48 min** 59.2 km

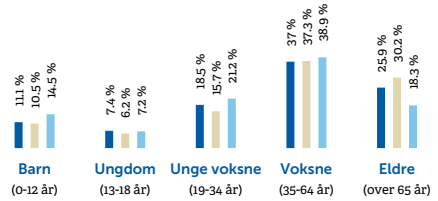
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rise	159	86
Kommune: Bø	2 565	1 484
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Eidet barnehage (1-5 år) 19 barn	**5 min** 4.9 km
Straume barnehage (1-5 år) 40 barn	**7 min** 7.7 km
Vinje barnehage (1-5 år) 45 barn	**16 min** 17.4 km

DAGLIGVARE

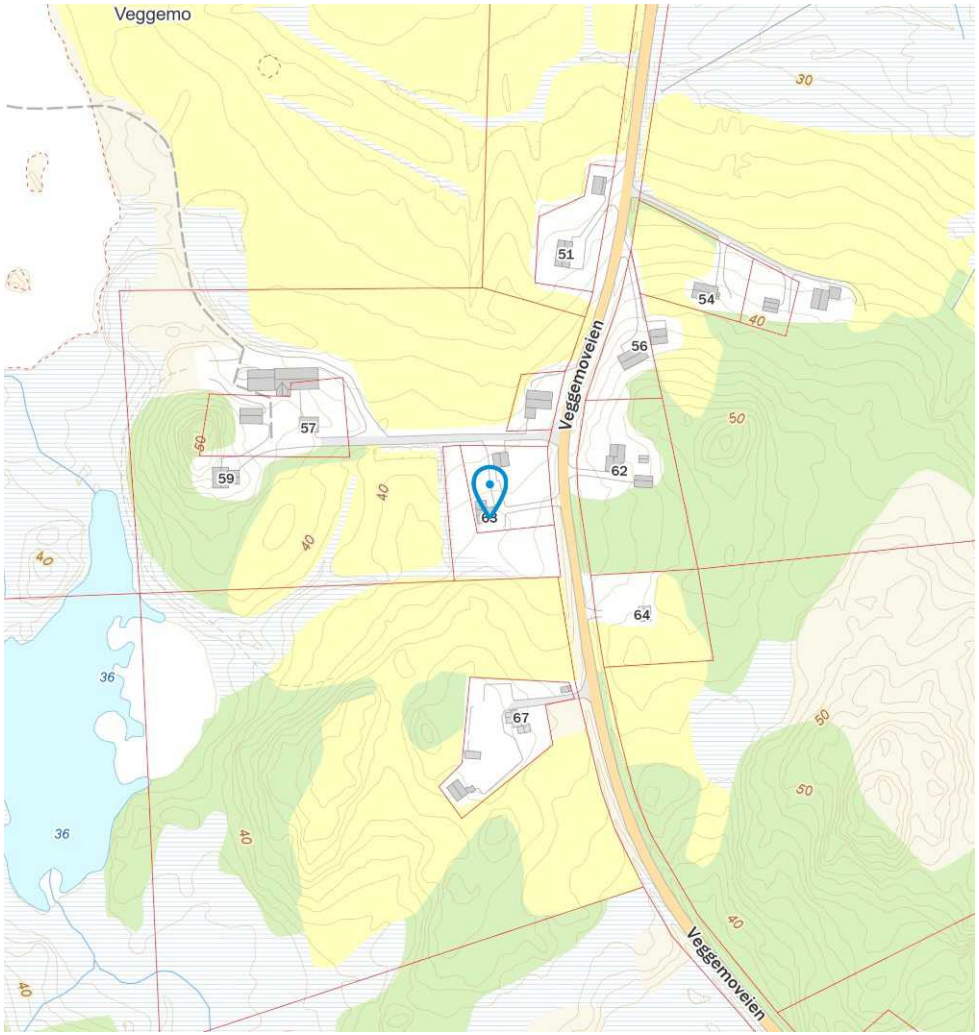
Joker Bø	**4 min**
Coop Prix Straume Post i butikk, PostNord	**7 min** 7.7 km

SPORT

Bø ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**3 min** 3.4 km
Eidet stadion Ballspill, fotball	**5 min** 4.9 km

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260004 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Veggemoveien 63, 8475 Straumsjøen.
Gnr. 44, Bnr. 37 og Gnr. 44, Bnr. 49, Bø (n.) kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 19260004
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.03.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no