

Velkommen til

Skagenveien 26, 8470 Bø I Vesterålen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skagenveien 26
8470 Bø I Vesterålen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	950 000,-
Omkostninger	kr	24 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	974 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	185 / 166 m²
Soverom	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skagenveien 26, 8470 Bø I Vesterålen

Registerbetegnelse
Gnr. 18, Bnr. 35, Bø (n.) kommune.

Pris

Prisantydning	kr	950 000,-
Omkostninger	kr	24 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	974 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	991 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 23 750,-

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

Sum omkostninger kr 24 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 11 485,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 098,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 190 liters dunk.

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

Areal
BRA - i: 166 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 185 m²
TBA: 24 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 integrert dobbelgarasje og på egen gårdsplass. Det er ikke montert el bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 987,5 m² på eiet tomt.

Deler av eiendommen er ikke oppmålt. Enkelte av eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Det er registrert at eiendommen har ukjent grenseforløp, samt hjelpelinje vannkant og vegkant. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Opparbeidet tomt med plen, busker, trær og del av eiendom er naturtomt. Innkjørsel og gårdsplass med grus/singel. Flaggstang.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur av betong.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger med ukjent alder og materiale.

Septiktank:
Septiktank av betongringer, med ukjent alder.

Oljetank:
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Byggeår
Boligen er oppført i 1950 ifølge kommunen, senere påbygget med garasje i 2018 ifølge selger. Uthuset er oppført i 2021 ifølge selger.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

2. etasje
BRA-i 44 m²: Bad, to soverom, gang og bod.

1. etasje
BRA-i 44 m²: Entré, stue, kjøkken og toalettrom.

Kjeller/U. etasje
BRA-i 37 m²: Uinnredet kjellerrom, bod og vaskekjeller.

Garasjeplan
BRA-i 41 m²: Garasje.

I tillegg har eiendommen et frittstående uthus med BRA-e 19 m².

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

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

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

Standard
Boligen holder generelt normal standard ut ifra alder og konstruksjoner, og fremstår med behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med nedfelt vask, overskap og underskap. Utstyrt med halvintegrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Bad:
Eldre bad, ukjent alder. Bad utført med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg. Badet er utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning med servantbeslag. Ventil i vegg og vindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.

Vaskekjeller:
Vaskekjeller fra byggeår. Gulv og vegger av betong. Utstyrt med skyllekar og vanntilførsel for vaskemaskin. Åpent avløp til sluk. Sluk i gulv. Ingen mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Toalettrom:
Toalettrom utført med gulvbelegg og malt strie på vegg. Gulvmontert toalett og servant på innredning. Naturlig ventilering med ventil i pipe.

Innvendige overflater:
Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv, panel, malt strie og malt panel på vegg, malte slette tak og himlingsplater i tak. Innvendig har boligen vesentlig malte slette dører, enkelte profilerte dører. Sementbaserte plater i på vegg i garasje.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår. Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Betonggulv i kjeller. Singel/grus i garasje.

Rom under terreng:
Grovkjeller med betonggulv og betongmur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn i stue. Sotluke i kjeller. Siste utførte feiing er ikke registrert. Feiing ble tilbudt mai 2021, juni 2023 og juli 2025, men ingen av disse har blitt utført. Neste feiing juli 2027. Avvik registrert mai 2021 fra feier: Mangler takstige.

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

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør av plast. Sluk i kjellergulv av metall.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Generelt eldre elektrisk installasjon fra byggeår, med begrenset kapasitet, noe påkostet i ettertid. Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2. etg. Selger opplyser at dersom alle lys og oppvaskmaskin er på og vannkokeren settes på, så hender det at sikringen går. På bakgrunn av anleggets alder og eiers begrensede kjennskap til den elektriske installasjonen anbefales utvidet el-kontroll. En utvidet el-kontroll vil også danne grunnlag for kostnadsberegning for utbedring av avvik.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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, garasje: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader og stedvis skader i bordkledningen. Bordkledningen er værslitt. Sementbaserte plater på yttervegg kan inneholde asbest.
- Veggkonstruksjon, garasje: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Bærende tresøyler i garasje er nedgravd i terreng og dermed ikke mulig å kontrollere. Konstruksjonen er fuktig. Yttervegger har ikke fagmessig utførelse hensyntatt alder og type bygg.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på alle vindu og det er gjenstående arbeid med innsettingsdetaljer på vindu i kjøkken. Det er ikke montert beslag under pvcvindu i kjeller.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Altandør er preget av manglende vedlikehold og fuktopptrekk i utvendig panel. Det er tegn til at terrassedøren er skiftet uten demontering av utvendig kledning. Det er dermed usikkerhet vedrørende tettedetaljer.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har stedvis skader i overflater. Det er registrert samt stedvis sprekkdannelser samt sprekker i mur under trapp.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Vann og avløpsledninger: Mest sannsynlig er utvendig ledningsnett av eldre årgang. Forventet brukstid er mest sannsynlig utløpt.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Stedvis mindre skader i de eldste overflatene. Det er gjenstående arbeid med forringer og lister i flere rom. Himling i kjeller er stedvis åpnet opp.
- Kjellertrapp: Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre innvendige forhold: Det er registrert sementbaserte plater på vegg i garasje.
- Vannledninger: Forventet brukstid og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Forventet brukstid og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Kjøkken: Det er påvist enkelte mindre fuktskader i fronter og benkeplate er slitt. Det er brukt silikon/fugemasse på avløp fra vask.
- 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.
- Annet rom med sluk i kjeller: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Tekkingen har skader og er forvitret på grunn av elde. Forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekkingen. Sementbasert taktekking kan inneholde asbest. Spredte råteskader i vindskier.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke montert takfotbeslag eller takrenner på hoveddel. Det er ikke montert beslag over pipe og pipe over tak er ubehandlet. Beslagsløsning i overgang mellom garasjetak og bolig er ikke tett. Takrenne på garasje har skade/lekkasjer og det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon, fasade sør: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre mot underliggende oppholdsrom.
- Takkonstruksjon garasje: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet. Bærende konstruksjoner for sperrekonstruksjonen er ikke fagmessig utført.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Balkonger/terrasser: Terrassen har betydelige svekkelser. Tresøyler er ført ned i terreng og øvre del er kappet under opplagring for drager. Bjelkelaget er innfestet direkte til bordkledning med bjelkesko. Lengde på terrassebjelker overstiger anbefalt spennvidde.
- Altan: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen og tekkingen har utettheter.
- Fuktsikring og drenering: Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Iht. kommunal informasjon har det ikke vært utført feiing/tilsyn de senere år. Innvendig installasjon for oljefyring er ikke demontert.
- Rom under terreng: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Eier opplyser følgende i egenerklæring: Det er noe vannansamling på tomten ved snøsmelting på våren og noe vann i kjelleren på samme tid.
- Bad i 2. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner, og det er registrert skade i gulvbelegg og våtromstapet. Det er montert vindu i våtsone. Det er skade på gulvbelegg ved sluk og det er i tillegg brukt fugemasse i overgang mellom gulvbelegg og sluk. Rommet har ikke mekanisk avtrekk, og det er ikke tilluft fra tilstøtende rom.
- Annet rom med sluk i kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 5: Ufaglært har i 2023 byttet et vindu, satt inn et større vindu og satt inn ny terrassedør.

Pkt. 8: Gulvet i andre etasje er skjevt.

Pkt. 9: Det er noe vannansamling på tomten ved snøsmelting på våren og noe vann i kjelleren på samme tid.

Pkt. 20: Ufaglært satt inn ny peis i 2024.

Pkt. 26: Garasje er bygget etter opprinnelig byggeår, og er godkjent av kommunen.

Pkt. 33: Det forelå en tilstandsrapport i salgsoppgaven for salget av boligen i 2023.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Eneboligen har taktekking av bølgeeternitt. Garasjen har taktekking med stålplater med undertak av presenning. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Takkonstruksjon/loft:
Eneboligen har saltak med plassbygde takstoler, med utførelse iht. byggeår. Delvis isolert etter byggeår. Garasjen har sperrekonstruksjon.

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av plast på garasjetak. Besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Eneboligen har yttervegger i trekonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig kledning med eternittplater på fasade mot øst og liggende bordkledning på øvrige fasader. Fasade mot sør har liggende bordkledning. Garasjen har yttervegger i enkel trekonstruksjon med stående og liggende bordkledning.

Vinduer:
Malte trevinduer med koblet glass fra byggeår. Malte trevindu med 2-lags glass i stue mot sør og i trappegang. Malte trevinduer med 2 -lags glass fra perioden 1985/2023. Enkelte vindu i kjeller av pvc med to-lags glass.

Dører:
Altandør i lakkert trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 1979. Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2023 iht. eier. Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon. Enkel kjellerdør i plassbygget trekonstruksjon med utgang under utvendig trapp. Kjellerdør i trekonstruksjon med utgang til garasje. To garasjeporter i trekonstruksjon.

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

Uthus:
Byggeår 2021. Uthuset fremstår med enkel standard, og har vedlikehold- og påkostningsbehov samt stedvis gjenstående arbeid. Uthus er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygget takkonstruksjon, med undertak, og tekking med stålplater uten takrenner. Vegger i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Fundamentering med tresøyler som er gravd ned i terreng. Gulv med stedlige masser. Plassbygget to-fløyet fort. Vindu. Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et sentrumsnært område på Steine i Bø, i tilnærmet flatt terreng. Rolig og barnevennlig område. Solåpen tomt. På Vinje/Steine er det bl.a. skole, barnehage og div. forretningstilbud. Ca. 8 km til kommunesenteret Straume, hvor det bl.a. finnes service- og forretningstilbud, skole samt offentlig kommunikasjon.

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.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen de 12 siste månedende. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Bø kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg dobbel garasje og frittstående uthus:
Boligen ble tilbygget med dobbel garasje i 2018, og i 2021 ble det satt opp et frittstående uthus på eiendommen. Det foreligger ingen dokumentasjon for tiltakene, herunder verken godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet.

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.

Bygningssakkyndig opplyser at innvendig installasjon for oljefyring ikke er demontert, men at det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2017-2028 med plan-ID 201712, datert 14.01.2018. Arealbrukstatus: Framtidig. Områdenavn: BS6. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 329 209,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 316 834,-.

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
Nicolai Rekdahl

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2294
Dato: 02.10.1948
Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3123
Dato: 17.08.1953
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900158
Dato: 06.05.1926
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT

Rettighet
Dagboknr.: 3123
Dato: 17.08.1953
LEIEAVTALE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 994
Dato: 13.06.1947
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at følgende tinglyste dokumenter ikke ble funnet i Digitalarkivet/Kartverkets arkiv:
- Rettighet, datert 06.05.1926, dokumentnr. 900158. Gammel festekontrakt som ikke er funnet. Dette er en gammel servitutt som ikke har betydning for bruken av eiendommen. Eiendommen er ikke en festet tomt i dag. Den har sannsynligvis vært det i gamle dager tilknyttet hovedbruket. Denne eiendommen er bygget i 1950. Kontakt megler for mer informasjon.
- Registrering av grunn, datert 13.06.1947, dokumentnr. 994.
- Erklæring/avtale, datert 02.10.1948, dokumentnr. 2294.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 4,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (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 09-04-2026 av Halvor Kinn i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.
Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 09.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 30.03.2026
Energiattest, datert 20.04.2026
Matrikkelrapport, datert 26.03.2026
Situasjonskart, datert 26.03.2026
Plankart, datert 26.03.2026
Tinglyst rettighet/erklæring, datert 17.08.1953
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
Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler
Telefon: 400 42 402
Epost: hans.petter.sovik@em1nn.no

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

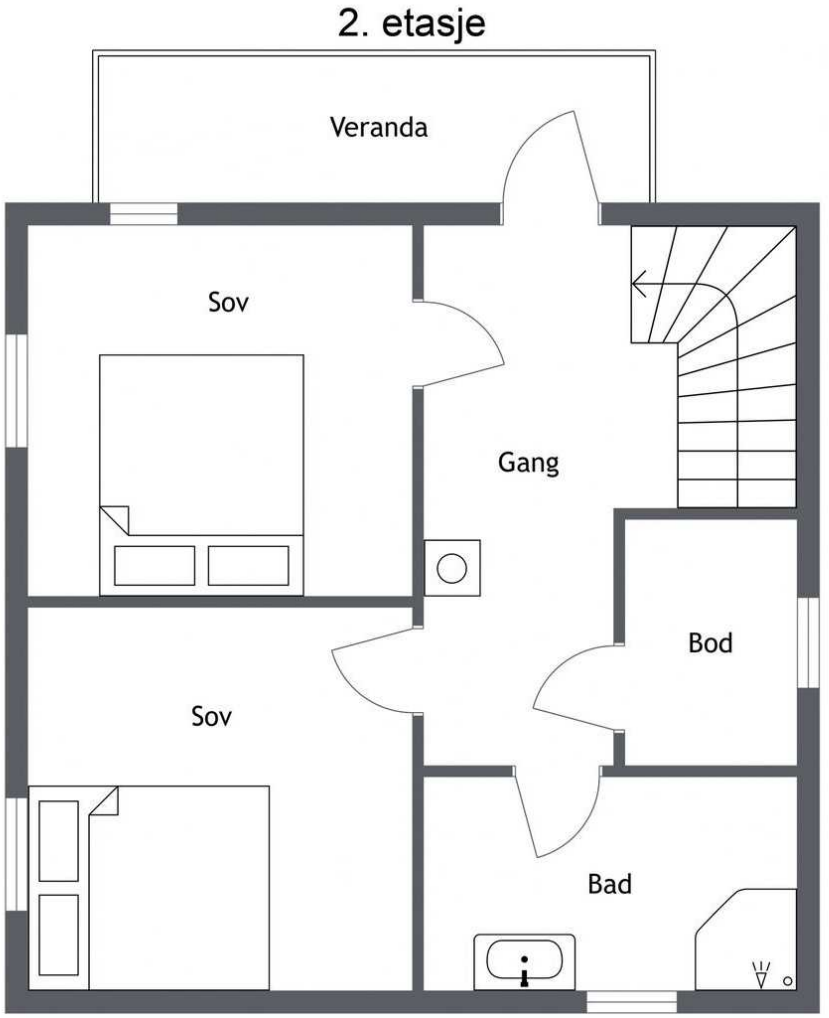


- Velkommen til Skagenveien 26 -



Her får du en eldre enebolig, med fin beliggenhet på Steine i Bø - og mye potensiale!

Plantegning



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.

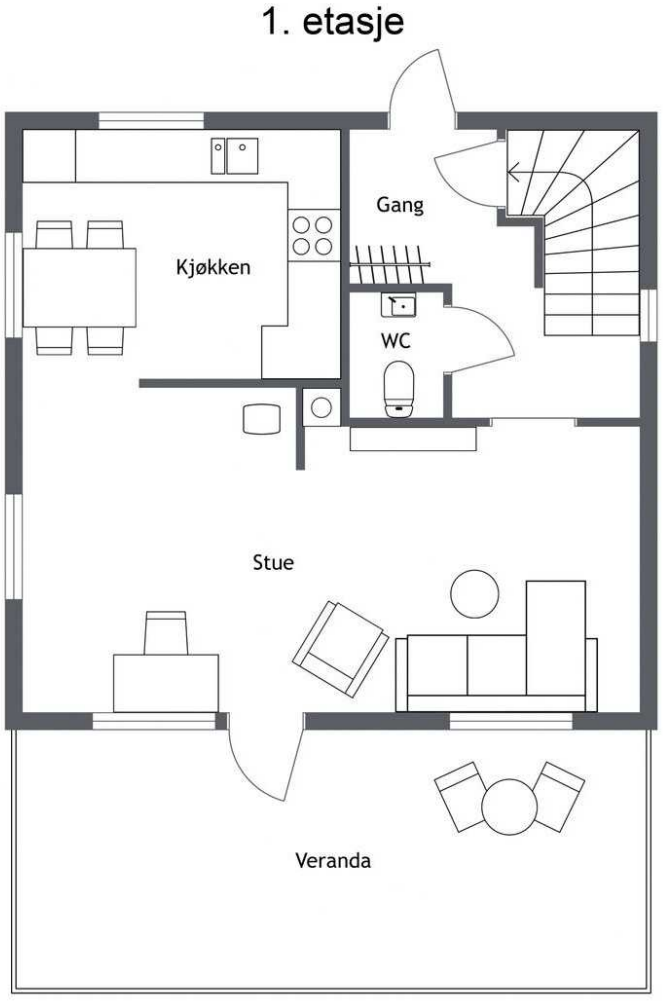








Plantegning



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.

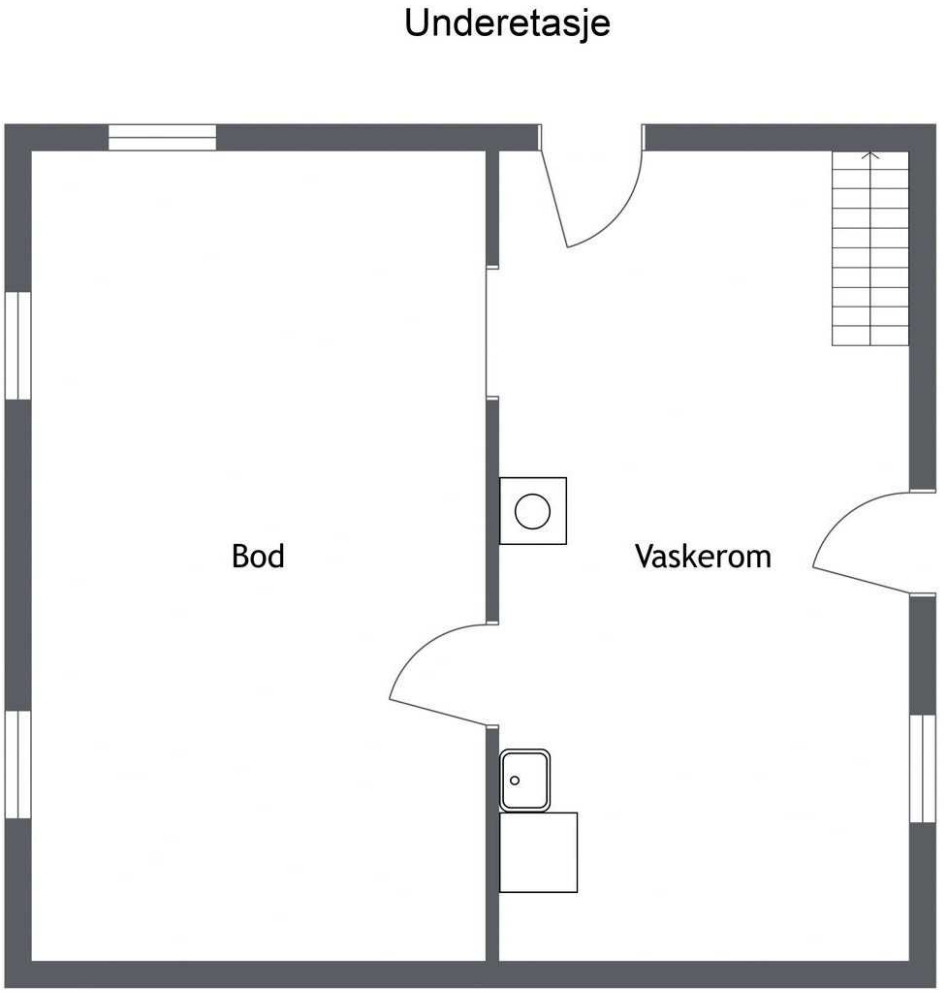








Plantegning



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

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













Tilstandsrapport

Enebolig
Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
BØ kommune
gnr. 18, bnr. 35

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 01.04.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1979 **Eiendomsverdi ref nr:** RI5602

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
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, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Boligen fremstår med preg av bruksslitasje og utidsmessighet med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.
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 avdekke

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 og forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av bølgeeternitt.
Garasje har taktekking med stålplater med undertak av presenning.
Takrenner og taknedløp av plast på garasjetak.
Yttervegger i trekonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig kledning med eternittplater på fasade mot øst og liggende bordkledning på øvrige fasader.
Garasje har yttervegger i enkel trekonstruksjon med stående og liggende bordkledning.
Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse iht. byggeår. Delvis isolert etter byggeår.
Takkonstruksjon i garasje er utført med sperrer.
Malte trevinduer med koblet glass fra byggeår.
Malte trevindu med 2-lags glass i stue mot sør og i trappegang.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden 1985/2023.
Enkelte vindu i kjeller av pvc med to-lags glass.
Altandør i lakkert trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 1979.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2020.
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.
Enkel kjellerdør i plassbygget trekonstruksjon med utgang under utvendig trapp.
Kjellerdør i trekonstruksjon med utgang til garasje.
To garasjeporter i trekonstruksjon.
Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv, panel, malt strie og malt panel på vegg, malte slette tak og himlingsplater i tak.
Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn i stue. Sotluke i kjeller.
Grovkjeller med betonggulv og betongmur.
Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Boligen har vesentlig malte slette dører, enkelte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad i 2. etasje, ukjent alder.
Bad utført med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Badet er utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning med servantbeslag.
Ventil i vegg og vindu.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Vaskekjeller fra byggeår.
Gulv og vegger av betong.
Utstyrt med skyllekar og vanntilførsel for vaskemaskin. Åpent avløp til sluk.
Sluk i gulv.
Ingen mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med nedfelt vask, overskap og underskap. Utstyrt med halvintegrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom utført med gulvbelegg og malt striepå vegg.
Gulvmontert toalett og servant på innredning.
Naturlig ventilering med ventil i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Bygningen har grunnmur av betong.
Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Septiktank av betongringer, med ukjent alder.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	185 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m²
Totalpris	950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Mottatte tegninger gjelder tilbygg ved hovedinngang som ikke er utført.
Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bolig.
Det foreligger ikke tegninger av garasje på fasade mot øst.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

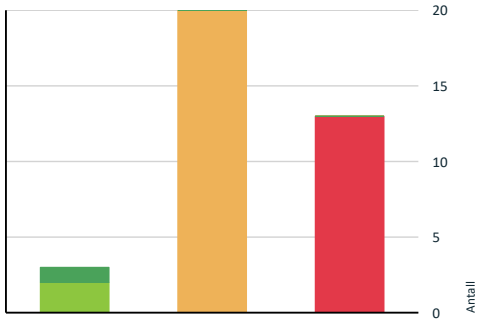
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

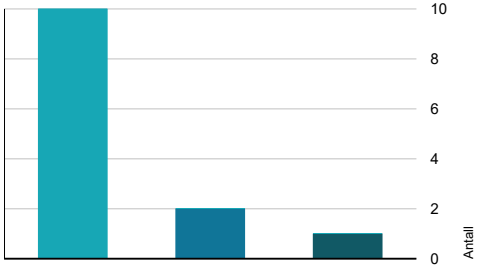
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon - fasade sør — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon garasje — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Altan — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk 2 > Generell — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking - garasje — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon - garasje — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Kjellertrapp — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > 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
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med manglende vedlikehold, også hensyntatt alder.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Satt inn ny vedovn. Ufaglært arbeid iht. opplysning i egenerklæring.
2023	Modernisering	Skiftet vindu i stue og kjøkken samt satt inn ny terrassedør. Ufaglært arbeid iht. opplysning i egenerklæring.
2018	Tilbygg garasje	Alder iht. opplysninger i tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekkingen har skader og er forvitret på grunn av elde.
Forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekkingen.

Sementbasert taktekking kan inneholde asbest.

Spredte råteskader i vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekkingen og undertaket må skiftes for å hindre vanninntrenging og følgeskader på bygningen.

Vindskier med råteskade må skiftes.

Ved tiltak med eternittplater må det undersøkes om platene inneholder asbest. Arbeid med asbestholdig materiale må utføres i henhold til gjeldende forskrifter for å unngå helserisiko.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Taktekking - garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Garasje har taktekking med stålplater med undertak av presenning.
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.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
• Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
• Det må foretas lokal utbedring.

Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og taknedløp av plast på garasjetak.
Besiktiget fra bakkenivå.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert takfotbeslag eller takrenner på hoveddel.

Det er ikke montert beslag over pipe og pipe over tak er ubehandlet.

Beslagsløsning i overgang mellom garasjetak og bolig er ikke tett.

Takrenne på garasje har skade/lekkasjer og det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle forskriftskrav. Konsekvens av manglende snøfangere er økt risiko for personskade og bygningsmessig skade.

Takfotbeslag og takrenner bør monteres på hoveddelen for å sikre korrekt bortledning av vann.

Beslag over pipe bør monteres for å hindre vanninntrenging.

Beslagsløsningen i overgang mellom garasjetak og bolig må utbedres.

Takrenne på garasje bør repareres eller skiftes ut, og tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp må etableres.

Tiltak og kostnad må ses i sammenheng med skifte av taktekking.

Konsekvens vedrørende avvik med beslagsløsninger, takrenner, takfotbeslag og bortledning av vann fra nedløp er økt vedlikeholdsbehov samt økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i trekonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Utvendig kledning med eternittplater på fasade mot øst og liggende bordkledning på øvrige fasader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist spredte råteskader og stedvis skader i bordkledningen. Bordkledningen er værslitt.

Sementbaserte plater på yttervegg kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Ved tiltak med eternittplater må platene undersøkes for asbestholdig materiale. Tiltak med håndtering av asbestholdige materialer skal utføres iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport





TG 3 Veggkonstruksjon - fasade sør

Beskrivelse

Fasade mot sør har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon - garasje

Beskrivelse

Garasje har yttervegger i enkel trekonstruksjon med stående og liggende bordkledning.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bærende tresøyler i garasje er nedgravd i terreng og dermed ikke mulig å kontrollere.
Konstruksjonen er fuktig.

Yttervegger har ikke fagmessig utførelse hensyntatt alder og type bygg.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Bærende tresøyler i garasje er nedgravd i terreng bør utbedres med fuktsikker løsning.

Utførelse med trekonstruksjoner som er i direkte kontakt med terreng vil medføre fuktopptrekk, økt vedlikeholdsbehov og nedsatt levetid. Råteskader i tresøyler og bordkledningen vil utvikle seg dersom en ikke foretar tiltak.



Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse iht. byggeår. Delvis isolert etter byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre mot underliggende oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering må etableres.

Konstruksjonen bør undersøkes nærmere, og det bør vurderes å montere dampsperre samt forbedre isolasjon og lufting.

Manglende dampsperre og lufting gir økt risiko for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, spesielt ved endret bruk eller etterisolering. Eldre takkonstruksjoner bør holdes under jevnlig tilsyn, med særlig fokus på undertak og eventuelle fuktpåvirkede områder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Takkonstruksjon garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Bærende konstruksjoner for sperrekonstruksjonen er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas ytterligere undersøkelser.

Konstruksjonen må dimensjoneres og utbedres for å tåle gjeldende vind og snølaster for stedet.

Det må utføres lokale utbedringer med undertak/taktekking for å hindre inndriv av nedbør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med koblet glass fra byggeår.
Malte trevindu med 2-lags glass i stue mot sør og i trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden 1985/2023.
Enkelte vindu i kjeller av pvc med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på alle vindu og det er gjenstående arbeid med innsettingsdetaljer på vindu i kjøkken.
Det er ikke montert beslag under pvcvindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens ved påviste forhold ved innsettingsdetaljer er øket risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner med følgeskader og øket vedlikeholdsbehov.
Fagmessig utførelse av innsettingsdetaljer bør etableres, herunder tetting, beslag og omramming.

Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport






TG 2 Dører

Beskrivelse

Altandør i lakkert trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 1979.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2023 iht. eier.
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.
Enkel kjellerdør i plassbygget trekonstruksjon med utgang under utvendig trapp.
Kjellerdør i trekonstruksjon med utgang til garasje.
To garasjeporter i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Altandør er preget av manglende vedlikehold og fuktopptrekk i utvendig panel.

Det er tegn til at terrassedøren er skiftet uten demontering av utvendig kledning. Det er dermed usikkerhet vedrørende tettedetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettedetaljer bør undersøkes nærmere, innhent dokumentasjon om mulig.

Det må påregnes noe vedlikehold, justering av dører, ferdigstillelse av beslagsløsninger og at enkelte dører må skiftes ut innen rimelig tid.

Konsekvens ved påviste forhold er øket risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner med følgeskader og øket vedlikeholdsbehov.




Tilstandsrapport





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassen har betydelige svekkelser.
Tresøyler er ført ned i terreng og øvre del er kappet under opplagring for drager.
Bjelkelaget er innfestet direkte til bordkledning med bjelkesko.
Lengde på terrassebjelker overstiger anbefalt spennvidde.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med bygging av komplett ny terrasse.
Det må gjennomføres omfattende utbedringer eller utskiftning av terrassekonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig bæreevne og hindre videre råte- og fuktskader.
Dagens tilstand medfører risiko for svikt, sammenbrudd og personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Altan

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen og tekkingen har utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med bygging av komplett ny altan.
Det må gjennomføres omfattende utbedringer eller utskiftning av konstruksjonen samt legging av ny tekking for å sikre tilstrekkelig bæreevne og hindre videre råte- og fuktskader.
Dagens tilstand medfører risiko for svikt, sammenbrudd og personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv, panel, malt strie og malt panel på vegg, malte slette tak og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis mindre skader i de eldste overflatene.
Det er gjenstående arbeid med forringer og lister i flere rom.

Himling i kjeller er stedvis åpnet opp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater, samt ferdigstilling av påbegynte arbeider.





Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Betonggulv i kjeller.
Singel/grus i garasje.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Iht. kommunal informasjon har det ikke vært utført feiing/tilsyn de senere år.

Innvendig installasjon for oljefyring er ikke demontert.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør gjennomføres tilsyn og eventuell feiing av pipe for å avdekke og utbedre eventuelle feil eller mangler.

Manglende tilsyn og vedlikehold øker risikoen for brann og kan føre til at pipa ikke fungerer som forutsatt.

Innvendig installasjon for oljefyring bør demonteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grovkjeller med betonggulv og betongmur.
Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Eier opplyser følgende i egenerklæring: Det er noe vannansamling på tomten ved snøsmelting på våren og noe vann i kjelleren på samme tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller hindre fuktinntrenging i kjelleren, for eksempel ved forbedring av drenering eller tetting av konstruksjonen.

Vedvarende fuktighet kan føre til utvikling av mugg, sopp og råteskader, samt redusere inneklimaet og skade bygningskonstruksjonen over tid.

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var gulv og fundamenter anlagt direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen, og kjeller vurderes kun egnet som grovkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.



TG 2 Kjellertrapp

Beskrivelse

Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Trappen må påregnes skiftes ut.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har vesentlig malte slette dører, enkelte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Sementbaserte plater i på vegg i garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sementbaserte plater på vegg i garasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sementbaserte plater må undersøkes for asbestholdig materiale dersom det skal utføres tiltak med platene. Ved arbeid med asbestholdig materiale legges gjeldende forskrift til grunn.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad, ukjent alder.
Bad utført med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Badet er utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning med servantbeslag.
Ventil i vegg og vindu.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner, og det er registrert skade i gulvbelegg og våtromstapet.
Det er montert vindu i våtsone.
Det er skade på gulvbelegg ved sluk og det er i tillegg brukt fugemasse i overgang mellom gulvbelegg og sluk.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk, og det er ikke tilluft fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår.
Gulv og vegger av betong.
Utstyrt med skyllekar og vanntilførsel for vaskemaskin. Åpent avløp til sluk.
Sluk i gulv.
Ingen mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
Forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tiltak må ses i sammenheng med konstruksjonen "Rom under terreng".

Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller hindre fuktinntrenging i kjelleren, for eksempel ved forbedring av drenering eller tetting av konstruksjonen.

Vedvarende fuktighet kan føre til utvikling av mugg, sopp og råteskader, samt redusere inneklimaet og skade bygningskonstruksjonen over tid.

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var gulv og fundamenter anlagt direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen, og kjeller vurderes kun egnet som grovkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > ANNET ROM MED SLUK 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller hindre fuktinntrenging i kjelleren, for eksempel ved forbedring av drenering eller tetting av konstruksjonen.

Vedvarende fuktighet kan føre til utvikling av mugg, sopp og råteskader, samt redusere inneklimaet og skade bygningskonstruksjonen over tid.

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var gulv og fundamenter anlagt direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen, og kjeller vurderes kun egnet som grovkjeller.

Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med nedfelt vask, overskap og underskap. Utstyrt med halvintegrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist enkelte mindre fuktskader i fronter og benkeplate er slitt.

Det er brukt silikon/fugemasse på avløp fra vask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte er det påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom utført med gulvbelegg og malt striepå vegg.
Gulvmontert toalett og servant på innredning.
Naturlig ventilering med ventil i pipe.

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør av plast. Sluk i kjellergulv av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

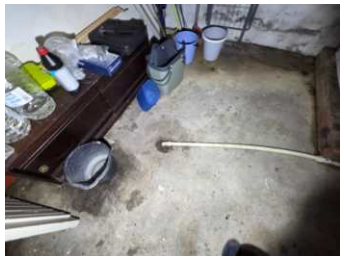
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av innvendige avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer, tette rør og påfølgende fukt- eller råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og sikre korrekt funksjon av avløpssystemet. Manglende lufting kan føre til undertrykk i rørsystemet, noe som kan medføre tilbakeslag, lukt og redusert levetid på anlegget.





TG 2 Ventilasjon

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

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

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

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

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.
   1950 Vet ikke.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Dersom alle lys og oppvaskmaskin er på og vannkokeren settes på så hender det at sikringen går.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av anleggets alder og eiers begrensede kjennskap til den elektriske installasjonen anbefales utvidet el-kontroll.

Generell kommentar
En utvidet el-kontroll vil også danne grunnlag for kostnadsberegning for utbedring av avvik.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Drenering må skiftes.

Dreneringen bør utbedres eller fornyes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygningen.
Konsekvensen av utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmuren har stedvis skader i overflater.
Det er registrert samt stedvis sprekkdannelser samt sprekker i mur under trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skader og sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for fuktskader, redusert bæreevne og ytterligere skader på bygningen.





Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger med ukjent alder og materiale.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mest sannsynlig er utvendig ledningsnett av eldre årgang. Forventet brukstid er mest sannsynlig utløpt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Tidspunkt for utskiftning av utvendig rør nærmer seg.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betongringer, med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Eiendommen er beliggende under marin grense iht. NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

Ved arbeid på eiendommen må det tas hensyn til at eiendommen ligger under marin grense. Ved endring eller utbygging kan det bli stilt krav om ytterligere undersøkelser og tiltak fra offentlige myndigheter.

Rekkverk bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for høyde og åpninger, for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall, spesielt for barn.





Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/166 m²

Enebolig: Bad, 2 Soverom, Gang, 2 Bod, Entré, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Uinnredet kjellerrom, 2 Garasjer, Annet rom med sluk 2

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**950 000**
Konklusjon markedsverdi	**950 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 2,0 da., med påstående enebolig m/garasje og uthus, er beliggende i etablert boligområde på Steine. Solåpen tom i tilnærmet flatt terreng med grei adkomst fra offentlig vei.

Boligen fremstår med betydelig vedlikehold og påkostningsbehov.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vinjesjøveien 5 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 140 m² 1998 3 sov	09-10-2025	2 650 000	**2 000 000**		2 000 000	**13 245**
2	Vinjesjøveien 7 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 129 m² 1972 3 sov	20-01-2026	1 600 000	**1 550 000**		1 550 000	**10 915**
3	Vinjesjøveien 35 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 111 m² 1971 2 sov	11-11-2024	1 300 000	**1 125 000**		1 125 000	**6 860**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter iht. kommunalinformasjon.	Kr.		11 485
Kommunale avgifter iht. kommunalinformasjon.	Kr.		11 485
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.		12 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.		21 600
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.		21 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**78 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 360 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 450 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 600 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

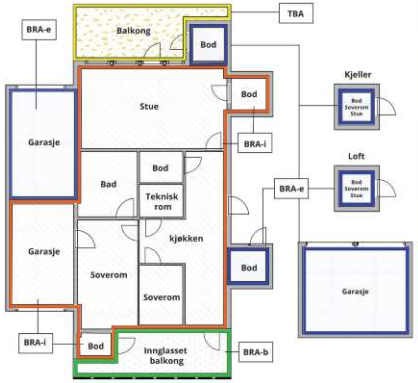
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	44			44	5
1. etasje	44			44	19
Kjeller	37			37	
Garasjeplan	41			41	
SUM	**166**				**24**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, soverom, soverom 2, gang, bod		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, garasje, bod, annet rom med sluk 2		
Garasjeplan	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Mottatte tegninger gjelder tilbygg ved hovedinngang som ikke er utført.
Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bolig.
Det foreligger ikke tegninger av garasje på fasade mot øst.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør
		Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	18	35		0	1987.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skagenveien 26

Hjemmelshaver
Rekdahl Nicolai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med påstående enebolig ligger i et sentrumsnært område på Steine i tilnærmet flatt terreng.
Rolig og barnevennlig område. Solåpen tomt.
På Vinje/ Steine er det bl.a. skole, barnehage og div. forretningstilbud.
Ca. 8 km til kommunesenteret Straume, hvor det bl.a. fins service- og forretningstilbud, skole samt offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Arealformål
Planidentifikasjon: KP201712
Arealbruk: Sentrumsformål
Arealbrukstatus: Framtidig
Områdenavn: BS6

Om tomten

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

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.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

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

Skagenveien 26 , 8470 BØ I VESTERÅLEN
Gnr 18 - Bnr 35
1867 BØ

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Iht. tidligere salgsoppgave, forutsettes korrekt.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen har vedlikehold- og påkostningsbehov samt stedvis gjenstående arbeid.

Beskrivelse
Uthus er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygget takkonstruksjon, med undertak, og tekking med stålplater uten takrenner.
Vegger i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning.
Fundamentering med tresøyler som er gravd ned i terreng.
Gulv med stedlige masser.
Plassbygget to-fløyet fort.
Vindu.
Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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
Fra Infoland	26.03.2026	Gjelder to dokumenter og totalt antall sider.	Innhentet	41	Nei
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Norges Eiendommer	27.03.2026		Innhentet	5	Nei
Situasjonskart	27.03.2026		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	27.03.2026		Innhentet	5	Nei
Tidligere salgsoppgave m/tilstandsrapport	27.07.2022	Dokumentdato gjelder dato for tilstandsrapport i salgsoppgaven	Ingen	49	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

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.

bankID SIGNERT 30.03.2026
Rekdahl, Nicolai

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

Nicolai Rekdahl

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skagenveien 26
8470 Bø I Vesterålen

1867-18/35/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet et vindu, satt inn et større vindu og satt inn ny terrassedør

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Gulvet i andre etasje er skjeve

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

Det er noe vannansamling på tomten ved snøsmelting på våren og noe vann i kjelleren på samme tid.

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn ny peis

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Garasje er bygget etter opprinnelig byggeår

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Det er godkjent av kommunen

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

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

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

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

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

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

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

Det forelå en tilstandsrapport i salgsoppgaven for salget av boligen i 2023.

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

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

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

Generelt

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

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

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

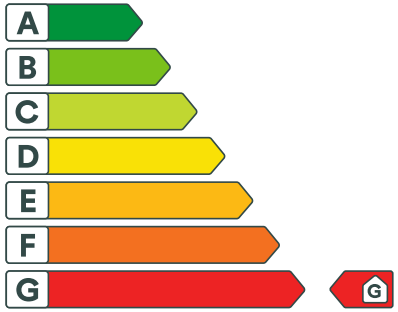
enova

Energiattest



Adresse
Skagenveien 26, 8470 BØ I VESTERÅLEN

Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284230**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190001369**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **35**
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 **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **462,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **627,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **60 500 kWh**



Skagenveien 26, 8470 BØ I VESTERÅLEN

Detaljering

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

Skagenveien 26, 8470 BØ I VESTERÅLEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: 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

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1867 - BØ	Utskriftsdato/klokkeslett:	26.03.2026 kl. 14:55
Gårdsnummer:	18	Produsert av:	Cecilie Holt
Bruksnummer:	35	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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOMT NR.11
Etableringsdato:	13.06.1947
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 18 / 35	1 987,5 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	REKDAHL NICOLAI		Skagenveien 26 8470 BØ I VESTERÅLEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[redacted]	REKDAHL NICOLAI		Skagenveien 26 8470 BØ I VESTERÅLEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7611602	477875		1 987,5 m2	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	13.06.1947				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1867 - 18/1	0
Mottaker	1867 - 18/35	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.06.2022	Tinglyst	08.06.2022	hansjon	08.06.2022
Oppmålingsforretning	2022/124				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1867 - 18/1	−14 551,5
Mottaker	1867 - 18/145	14 551,5
Berørt	1867 - Mnr mangler	0
Berørt	1867 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1867 - 18/2	0
Berørt	1867 - 18/3	0
Berørt	1867 - 18/4	0
Berørt	1867 - 18/7	0
Berørt	1867 - 18/13	0
Berørt	1867 - 18/35	0
Berørt	1867 - 18/61	0

Landmålernummer	Navn
	HANSEN JONAS EDVIN

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.06.2022			hansjon	08.06.2022
Oppmålingsforretning	2022/124				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1867 - Mnr mangler	0
Berørt	1867 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1867 - 18/1	0
Berørt	1867 - 18/2	0
Berørt	1867 - 18/3	0
Berørt	1867 - 18/4	0
Berørt	1867 - 18/7	0
Berørt	1867 - 18/13	0
Berørt	1867 - 18/35	0
Berørt	1867 - 18/61	0

Landmålernummer	Navn
	HANSEN JONAS EDVIN

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Skagenveien	67120	26 EUREF89 UTM Sone 33	7611599	477876	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0105 5 10080503 8470 7831	Skagen STEINE Bø og Malnes BØ I VESTERÅLEN Bø	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 001 369
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7611599 Øst: 477876
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	158	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	158			Tatt i bruk:	01.01.1950	
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	42	0	42	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0
U01	0	74	0	74	0	0	0

Bruksenheter

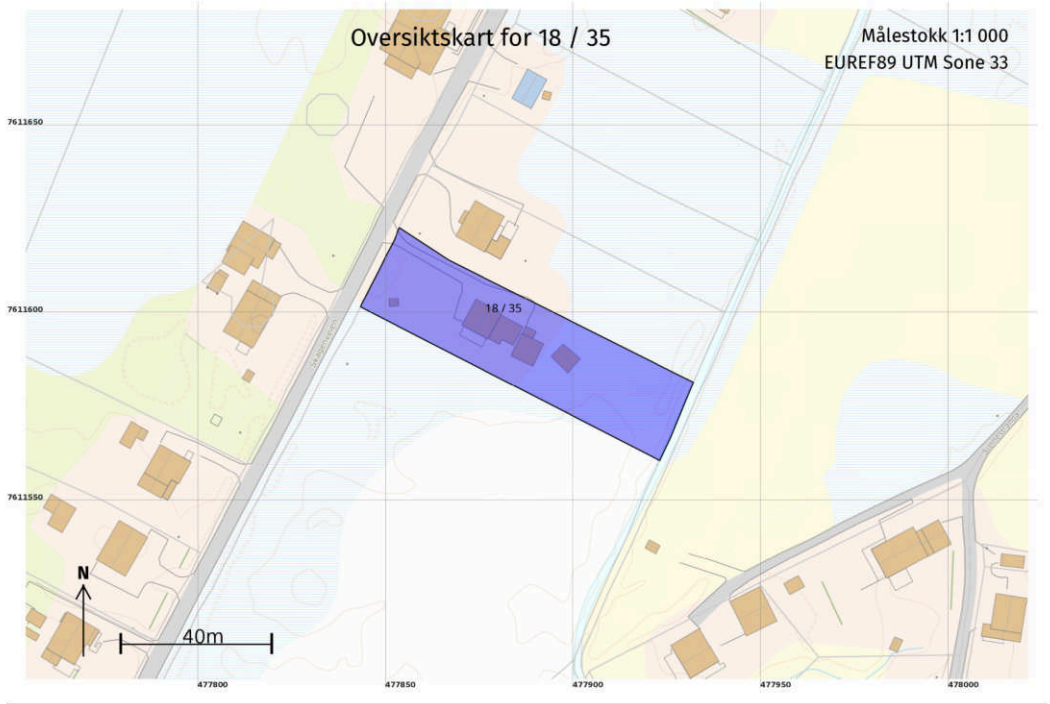
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
67120 Skagenveien 26	H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	18/35

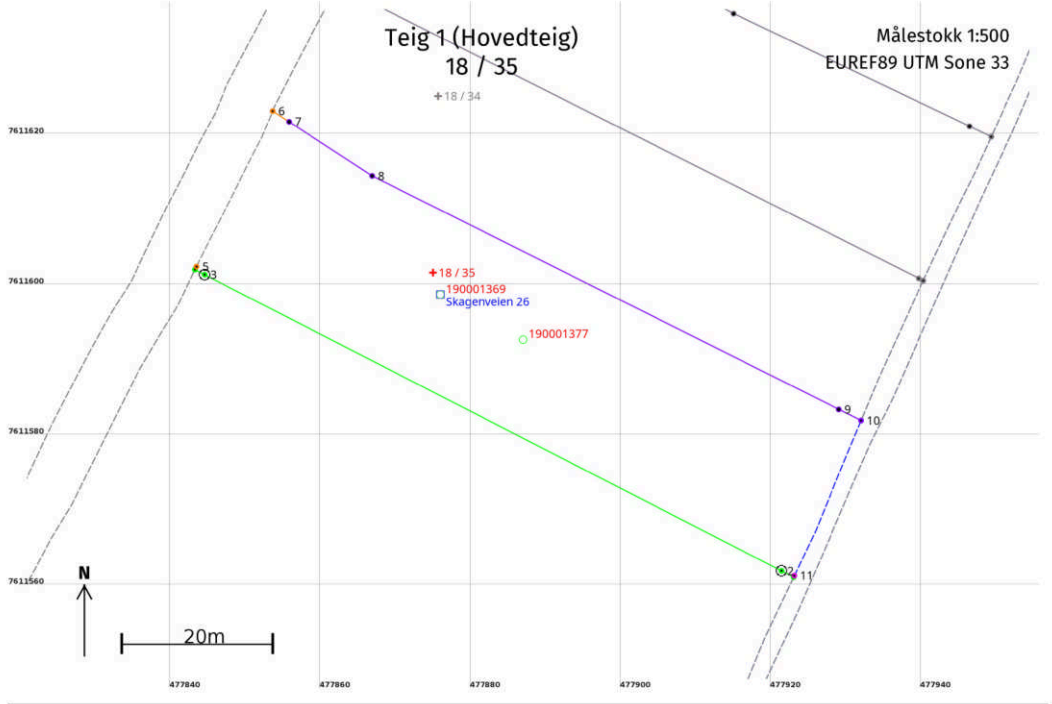
Bygningsnr: 190 001 377
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7611593 Øst: 477887
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	18/35


Oversiktskart for 18 / 35
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
18 / 35
N
40m
7611650
7611600
7611550
477800
477850
477900
477950
478000


Teig 1 (Hovedteig)
18 / 35
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
18 / 34
18 / 35
190001369
Skagenveien 26
190001377
N
20m
7611620
7611600
7611580
7611560
477840
477860
477880
477900
477920
477940

Areal og koordinater

Areal: 1 987,5 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7611602 **Øst:** 477875

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7611561,38	477923,02	1,81	Geometrisk hjelpepunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7611562,21	477921,42	Jord 86,32	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	
3	7611601,64	477844,63	Jord 1,46	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	
4	7611602,31	477843,34	0,45	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	99 Ukjent	10	
5	7611602,71	477843,54	23,06	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
6	7611623,40	477853,69	2,60	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
7	7611621,98	477855,87	13,19	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	7611614,77	477866,92	69,46	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	7611583,70	477929,04	3,31	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	7611582,22	477932,00	22,49	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	24 Digitalt stereoinstrument	55	
11	7611561,57	477923,11	0,21	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



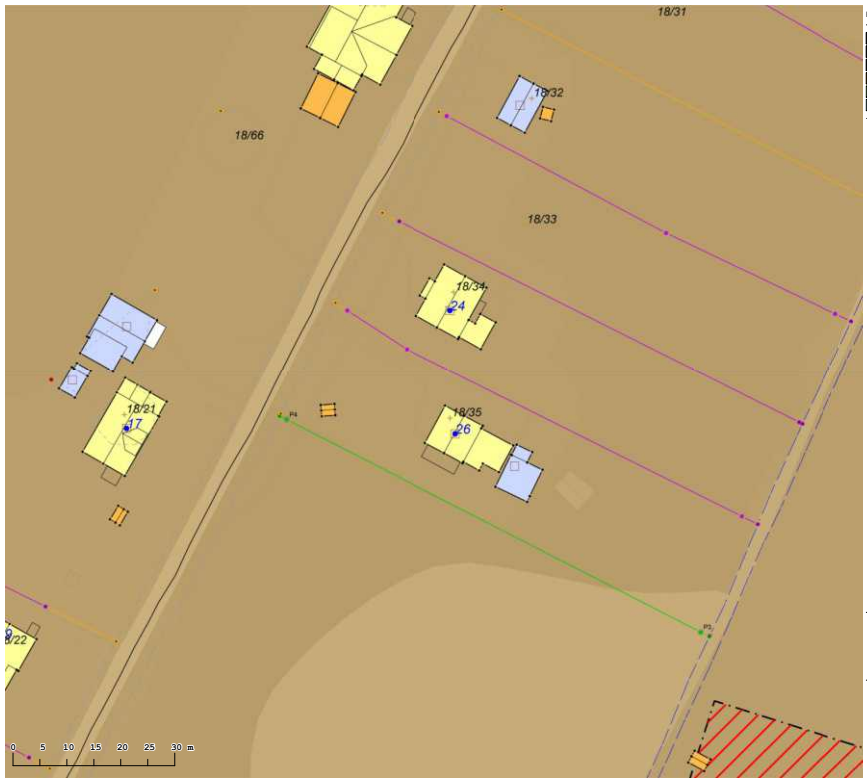
BØ KOMMUNE
Det gode liv i Bø
Rådhuset, Veaveien 50, 8470 Straumsjøen

Situasjonskart

18/35

Kartmålestokk 1:700 26.03.2026

N



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (mk høyspentkabler)
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal forbudt gjelde
Sentrumsformål - fremtidig
LNFR-areal - nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
Kraftledning - nåværende

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

Plankart

18/35

Kartmålestokk 1:700 26.03.2026

N

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/3123/78
Attesteringstidspunkt 2026-03-26 13:12

369.

Dagbok nr 3123 53
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf. 17/8-53.

Erklæring

fra eierne av gårdene Steine, Skagen og Vinje i Bø, hhv. gnr. 17, gnr 18 og gnr. 19, ang. avståelse av rettigheter til Sikan Vannverk a/l, for vannanlegg.

++

1. Vi gir med dette Sikan Vannverk a/l og eventuelle senere eiere av dette rett til fra vannkildene i Sikan å utta det vann som vannverket måtte trenge til enhver tid. Vannverket gis rett til å foreta den nødvendige regulering og oppdemning som måtte være nødvendig, og skal kunne utta den torv, grus, sand, stein m.v. som måtte trenges til dette.
2. Vannverket har videre rett til anlegg av nødvendige adkomstveger til opplegg av materialer, oppføring av materialhus, arbeidsbarakker og lign. såvel ved anleggets utførelse som ved senere reparasjoner og vedlikehold.
3. Vannverket og senere eiere av dette har rett til over våre eiendommer å legge ledningsnett, herunder hoved-høytrykks-forgrenings-og stikkledninger, og med rett til senere oppgravinger for reparasjoner og vedlikehold samt eventuelle fremtidige utvidelser.
4. Hvor vannledningen berører eller krysser offentlig vei blir anlegget av denne å utføre etter de bestemmelser som måtte bli fastsatt av veivesenet. Det påligger vannverket å søke veivesenet om tillatelse forsåvidt ledning blir å plassere i grøft langs off. vei.
6. De foran nevnte rettigheter overdrages vederlagsfritt til Sikan Vannverk a/l for all fremtid. Vannverket er forpliktet til å erstatte den direkte skade som nedgraving og oppgraving nå og ved senere reparasjoner og vedlikehold måtte forårsake på dyrket mark.
7. Nærværende erklæring antas ikke å ha noen innflytelse på de forskjellige eiendommers og bruks skyldøre. Ifall vannverket skulle se seg tjent med å få skylddelingsforrething utført, f.eks. etter påkrav fra långiver, erklærer vi oss villige til gjennom skylldeling å la utskille den grunn som omfattes av vanninntaket og å gi skjøte vederlagsfritt herpå. Vi forplikter oss å medvirke til at de panteheftelser og kår som hviler på våre eiendommer skal avlyses på vannverkets rettigheter ifall vannverket anser

370.

-2-

dette nødvendig og hva enten særskilt skylddeling blir avholdt eller ~~xx~~ikke
Av hensyn til beregning av stempelavgift og tinglysningsgebyr ansettes verdien av de avståtte rettigheter til kr.

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver:
17	1	Johan Steinsvik
17	2	Torleif Willumsen
17	3	Lasse Lihaug
17	4	Asbjørn Christensen
17	5	Ingvart Rabben
17	6	Peter Helgesen
17	7 og 32	Kaurin Pedersen
17	8	Laurits Dalager
17	9	Johan Antonsen
17	10	Jens Hansen
17	13	Jens Jakobsen
17	14	Leif Dahle
17	15	Emil Johansen
17	16	Oskar Olsen
17	17	Aslaug Sørensen
17	18 og 25	Anton Pedersen
17	24	Dagnor Kristensen
17	26	Johan Nilsen
17	27	Paul Engelsen
17	29	Haslund Hammondsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/3123/78
Attesteringstidspunkt 2026-03-26 13:12

371.

- 3 -

17	30	Bø kommune
17	31	Peder Johnsen
17	33	Kaurin Andersen
17	34	Martin Helgesen
17	35	Magnus Willumsen
17	36	Endre Bjørhovde
~~17~~	~~39~~	~~Trygve Andersen~~ Utgår.
17	43	Ole E. Olsen
17	44	Bjarne Wiik
17	46	Karl Nilsen
17	49	Ole Dragset
17	51	Åget Fredriksen
17	52	Sverre Andersen
17	54	A/S Sjøbruk
17	55	Trygve Wikan
17	57	Hansine Nilssen
17	59	Hansteen Christensen
~~17~~	~~64~~	~~Eilif Selheim~~ Utgår.
17	65	Egil Mårsund
17	66	Arnulv Steinsvik
17	67	Levin Josefsen

372.

- 4 -

17	70	Arthur Paulsen
17	75	William Mårsund
17	79	Eliot Bentsen
17	81	Ole R. Straume
17	85	Ragnvald Haug
17	86	Johan Williamsen
17	87	Hjalmar Paulsen
~~17~~	~~88~~	~~Odin Johansen~~ Utgår.
17	89	Endre Johansen
17	92	Karl Kaspersen
17	97	Steine Byggelag
17	101	Arne Henriksen
17	102	Klaus Strømme
18	1	Ella Mogstad og Arna Hansen
18		Festet tomt fra brn. 1 Ida Johansen
18		Festet tomt fra bnr. 1 Kristense Ellingsen
18	2	Pauline Lamark
18	3	Laurits Gregussen
18		Festet tomt fra bnr. 3 Ul. Breidablikk
18	4.	Oskar Paulsen
18		Festet tomt fra bnr. 4 Ingvald Paulsen
18	6	Per Lamark

- 5 -

373.

18	7	Sverdrup Sydef
18	8	Olaf Jensen
18	9	Peter Skagen
18	10	Arne Eriksen
18	11	Halfdan Lamark
18	13	Olaus Karlsen
18	14	Hilmar K. R. Nicolaisen
18	15	Margit Eriksen
18	16	Bjarne Eriksen
18	17	Halfdan Lamark
18	22	Arne B. Jakobsen
18	23	Torstein Jakobsen
18	24	Asbjørn Fredriksen
18	26	Jermund Endresen
18	27	Helge Jakobsen
18	29	Torstein Ludviksen
18	35	Leif Nikolaisen
18	37	Reidar Robertsen
18	38	Johanne Jakobsen
18	40	Folkebadet
18	42	Olaf Robertsen

374.

- 6 -

18	46	Arnt Olsen
18	47	Reidar Robertsen
19	1	Gina Hansen
19	2	John Mortensen
19	3	Hans Pettersen
19	4	Erling Paulsen
19	5	Herluf Pedersen
19	6	Peder Jakobsen
19	7	Gudrun Både
19	8	Otto Knutsen
~~19~~	~~9~~	~~Børre Pedersen~~ utgår
19	10	Eliet Jakobsen
19	11	Børre Pedersen
19	12	Hilmar Nicolaissen
19	13	Telegrafverket
19	14	Ragnar Henriksen
19	15	Aksel Ludvigsen
19	16	Astrid Gregussen
19	17	Håken Bjugn
19	18	Sverre Reardsen
19	19	Sverre Dalager

375.

- 7 -

19	20	Johan Kristensen
19	21	Halfdan Holst
19	22	Anton Hansen
19	23	Jens Eriksen
19	24	Paul Pedersen
19	Festet tomt fra bnr. 24 Aasmund Christensen A/S	
19	25	Arnt Endresen
~~19~~	~~26~~	
19	27	Josefine Henriksen
~~19~~	~~28~~	~~Anneliese Sakariassen~~ utgår.
19	28	Egil Bjørgan
19	29	Birger Iversen
19	30	Helge Andersen
19	31	Simon Pedersen
19	32	Rolf Bjugn
19	33	Kjell Nyberg
19	34	Kjell Nyberg
19	35	Eliet Sjursen
~~19~~	~~36~~	
19	37	Tore Fredriksen
19	38	Johan Dalaker

376.

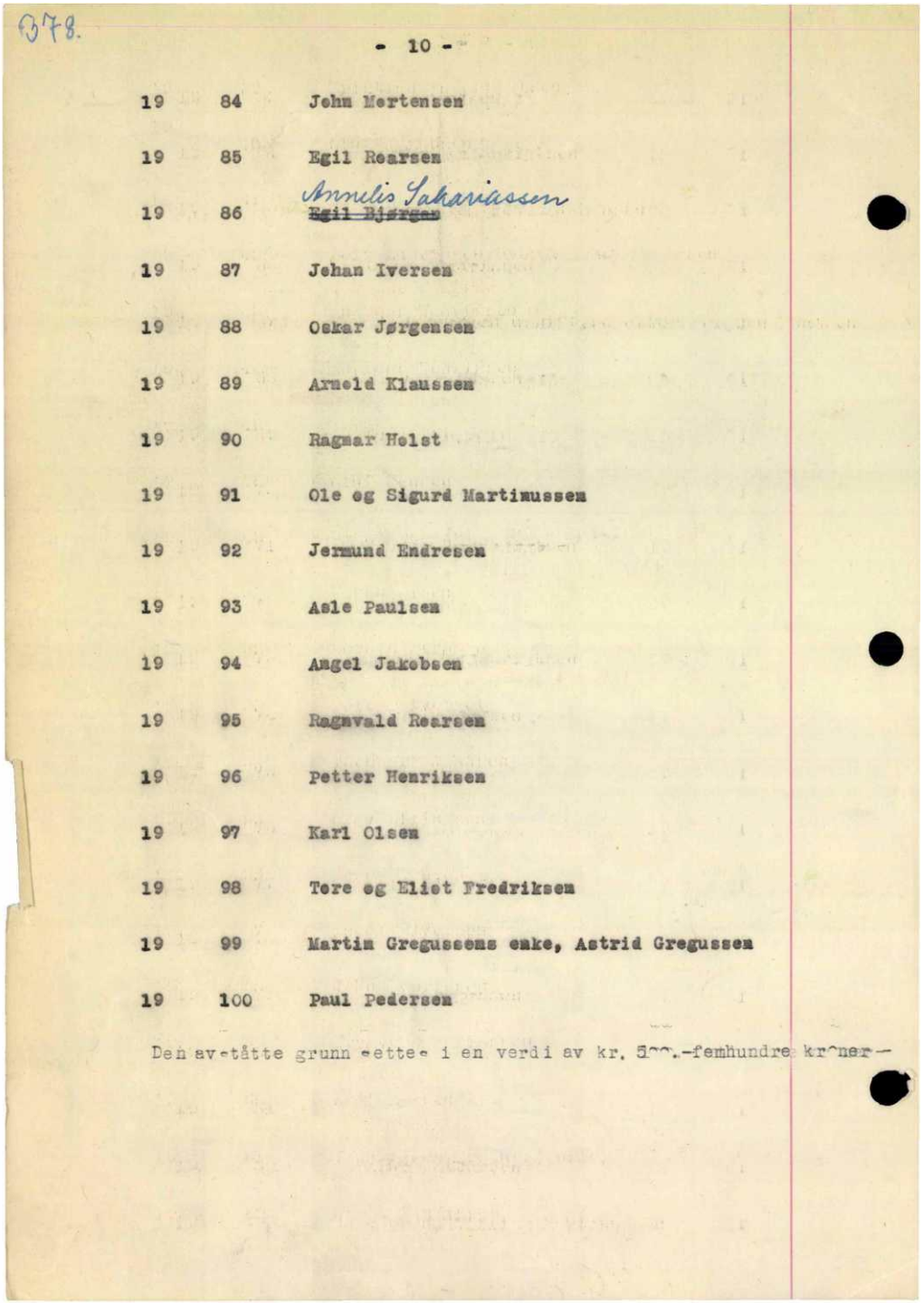
- 8 -

19	39	Kristian Ingebrigtsen
19	40	Oluf Jakobsen
19	41	Lars Olsen
19	42	Leif Ludvigsen, verge Paul Pedersen
19	43	Andreas Henriksen
19	44	Andreas Henriksen
19	46	Hilmar Nicolaisen
19	48	Oluf Jensen
19	49	Bø Sparebank
19	51	Håkon Olsen
19	52	Berden Strømme
19	53	Telegrafverket
19	54	Ibenhard Johnsen
19	55	Olav Ellingsen
19	56	Peder Jensen
19	57	Ingolf Iversen
19	58	John Henriksen
19	59	Trygve Sakariassen
19	60	Leif Larsen
19	61	Vinjesjøen Produksjonslag
19	62	Oskar Henriksen

377.

- 9 -

19	63	Kåre Paulsen
19	64	Martin Ingebrigtsen
19	65	Selveig og Peder Johansen
19	66	Oskar Henriksen
19	67	Elsa Knutsen uskift.bo etter Bergren Knutsen
19	68	Olav Pettersen
19	69	Olga Tingstad
19	70	Arne Bøde
19	71	Martin Ingenrigtsen
19	72	Henry Jakobsen
19	73	Erling Ingebrigtsen
19	74	Børre Pedersen
19	75	Hilmar Nicolaisen
19	76	Bø kommune.
19	77	Rolf Bjugn
~~19~~	~~78~~	
19	79	Karl Gregussen
19	80	Andreas Henriksen
19	81	Anton f. Martinussen
19	82	Arne Pettersen
19	83	Peder og William Martinussen



378.

- 10 -

19	84	John Mortensen
19	85	Egil Rearsen
19	86	Annelis Sakariassen ~~Egil Bjørgen~~
19	87	Johan Iversen
19	88	Oskar Jørgensen
19	89	Arnold Klaussen
19	90	Ragnar Holst
19	91	Ole og Sigurd Martinussen
19	92	Jermund Endresen
19	93	Asle Paulsen
19	94	Angel Jakobsen
19	95	Ragnvald Rearsen
19	96	Petter Henriksen
19	97	Karl Olsen
19	98	Tore og Eliot Fredriksen
19	99	Martin Gregussens enke, Astrid Gregussen
19	100	Paul Pedersen

Den avstått grunn settes i en verdi av kr. 5[illegible].-femhundre kroner—

SKAGENVEIEN 26

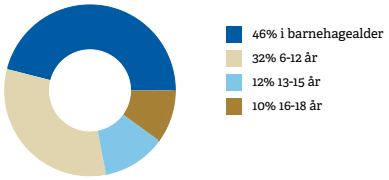
OFFENTLIG TRANSPORT

Steine skole Linje 841, 842	**4 min** 0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**1 t 13 min**

SKOLER

Steine skole (1-7 kl.) 68 elever, 6 klasser	**5 min** 0.5 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 69 elever, 6 klasser	**15 min** 15.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**55 min** 64.2 km
Sortland videregående skole - Filial Ø... 60 elever	**59 min** 71.5 km

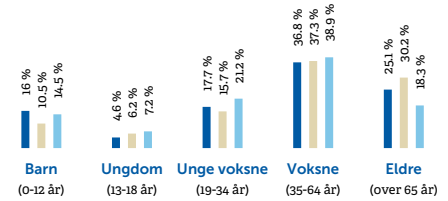
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skagen	351	196
Kommune: Bø	2 565	1 484
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vinje barnehage (1-5 år) 40 barn	**7 min** 0.6 km

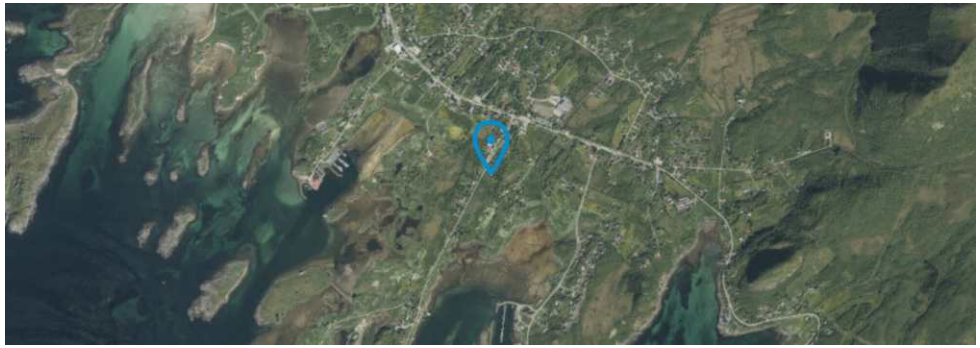
DAGLIGVARE

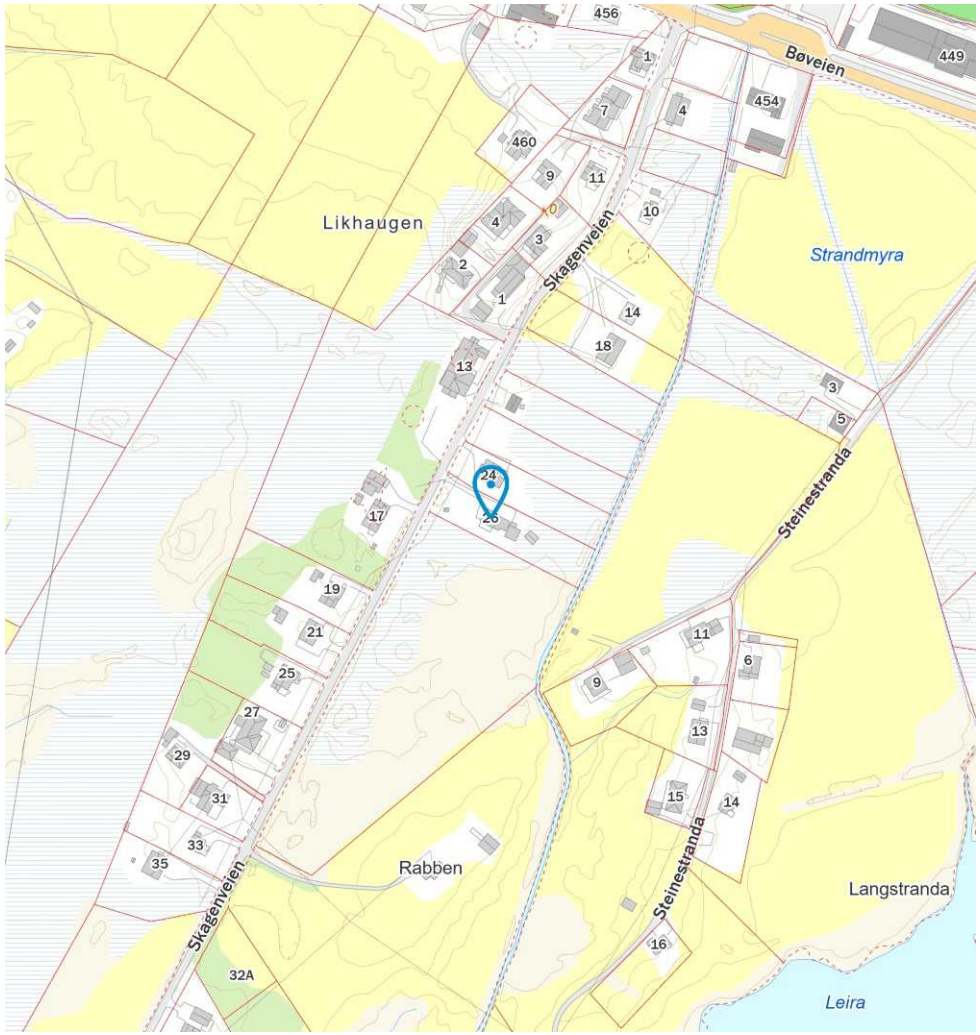
Spar Bø I Vesterålen	**11 min**
Coop Prix Straume Post i butikk, PostNord	**10 min** 9.1 km

SPORT

Steine skole ballbinge Ballspill	**6 min** 0.5 km
Steine stadion sandvolley Sandvolleyball	**7 min** 0.7 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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260035 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Skagenveien 26, 8470 Bø I Vesterålen.
Gnr. 18, Bnr. 35, 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: 19260035
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.04.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no