



BØVEIEN 52

& MØYSALEN  
PARTNERS

**04**

Velkommen til Bøveien 52

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

**20**

Beliggenhet

**31**

Plantegning

**34**

Eiendommen

**41**

Tekniske dokumenter



## BØVEIEN 52

Velkommen til Bøveien 52 - tilbaketrukket eiendom like ved sjøen i Bø i vakre Vesterålen. Boligen er på 59 kvm og ligger i umiddelbar næhet til sjøen. Det er fabelaktig utsikt fra tomten og området er et eldorado for den friluftinteresserte. Gode solforhold både natt og dag på sommertid.

Boligen bør påregnes mye oppussing, men med både oppussing og kjærlighet vil denne eiendommen kunne bli en perle.

Det er i tillegg tinglyst rettighet for adkomstrett til sjøen med tilhørende båtfeste.

Velkommen på visning

## BØVEIEN 52

Prisantydning	<b>890 000</b>
Omkostninger	<b>39 492</b>
Totalpris	<b>929 492</b>
P-rom	<b>59 m2</b>
Bruksareal	<b>59 m2</b>
Soverom	<b>1</b>
Bad	<b>1</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1900</b>
Eiet tomt	<b>1197 m2</b>



**Linda Ø. Sivertsen**

Eiendomsmegler

95 88 63 59

**& MØYSALEN  
PARTNERS**

Strandgata 25 8400 Sortland

## STANDARD

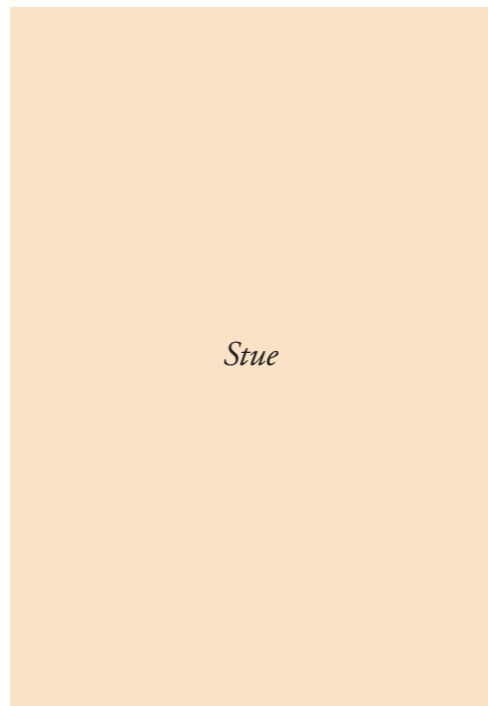
Boligen holder nøktern standard og det må påregnes betydelig renovering både av tak, yttervegger/vinduer/dører. Våtrom må totalrenoveres.

### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malerpapp. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue og på kjøkkenet. Kjeller med utvendig adkomst: Gulvet er av betong.

Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.





## KJØKKEN

Det er meget enkel, plassbygget kjøkkeninnredning med frittstående komfyr og utslagsvask i stål. Det er ingen ventilering fra kjøkken.





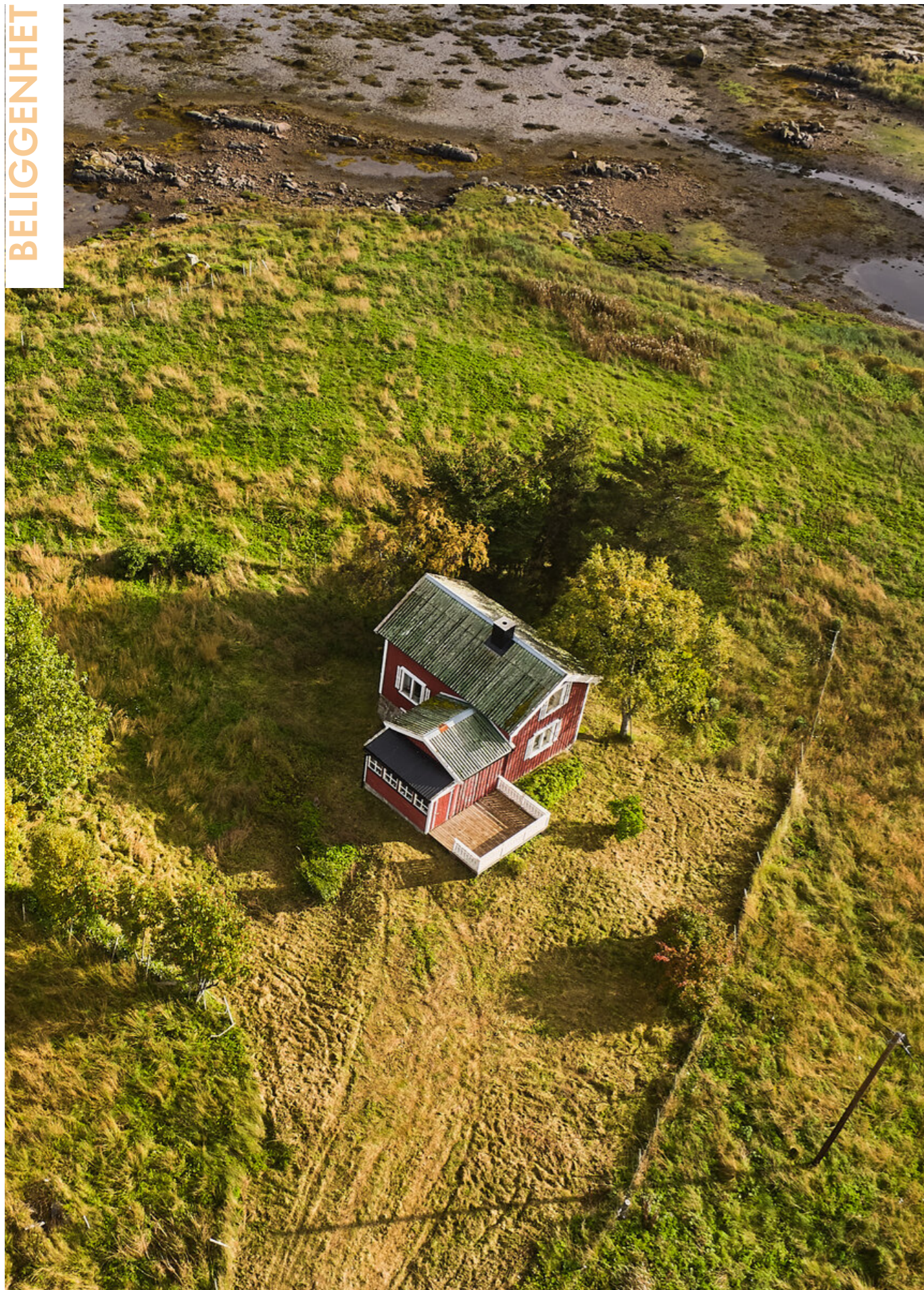
Bad











## BELIGGENHET

Eiendommen har idyllisk beliggenhet like ved sjøen i vakre Bø i Vesterålen. Skjernet og tilbaketrukket fra naboer og nydelig utsikt mot sjø og fjell. Det er flotte turmuligheter innen gangavstand, og området er et eldorado for den friluftinteresserte.

Det er ca 9 km til tettstedet Steine, og ca 11 km til kommunesenteret Straume, med skole, butikker og øvrig servicetilbud.. Ca 2,5 time fra flyplassen Evenes og ca 1,5 timer til Skagen flyplass.






















## Tilhørighet

Kommune Bø  
Grunnkrets Ramberg  
Avstand til sjø 0,1 km\*

## Transport

	Stokmarknes lufthavn Skagen	1 t 18 min 
	Ramberg øst	4 min 
	Ramberg	8 min 
	Sortland	57 min 
	Harstad	2 t 35 min 
	Straumsnes Gjestebrygge	2 km* 
	Ringstad Båthavn	2.3 km* 

## Havner i området






	Straumsnes Gjestebrygge	Drivstoff, matvarer
	Ringstad Båthavn	Drivstoff

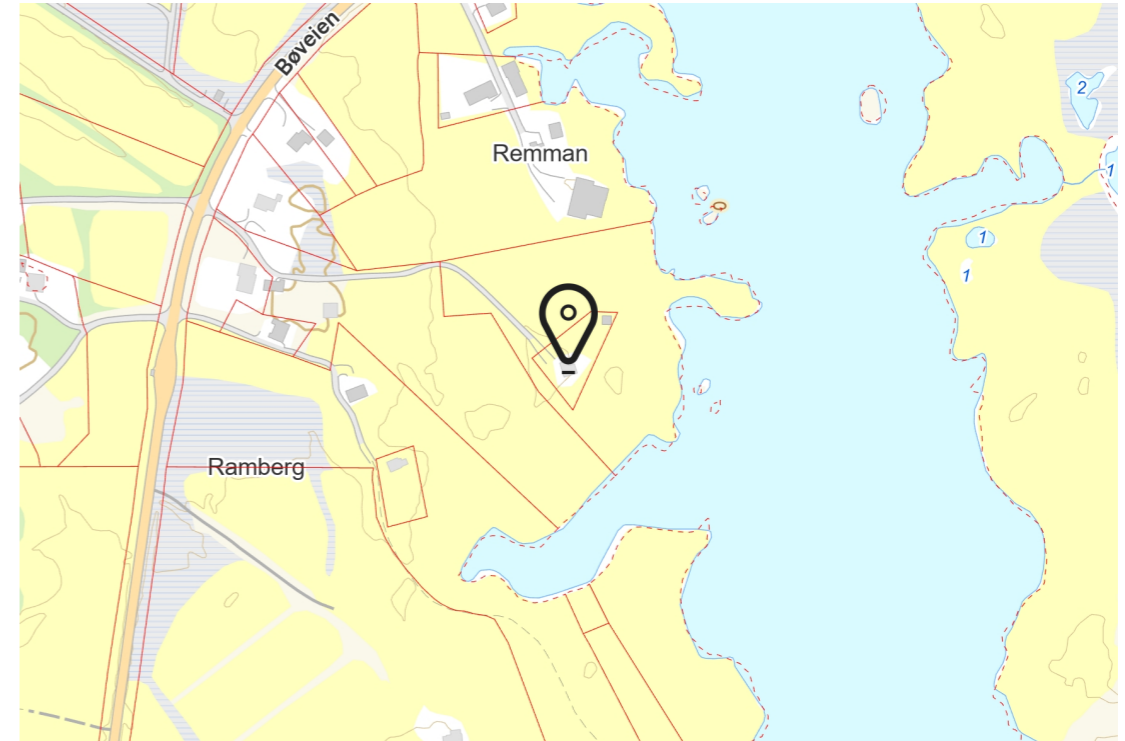
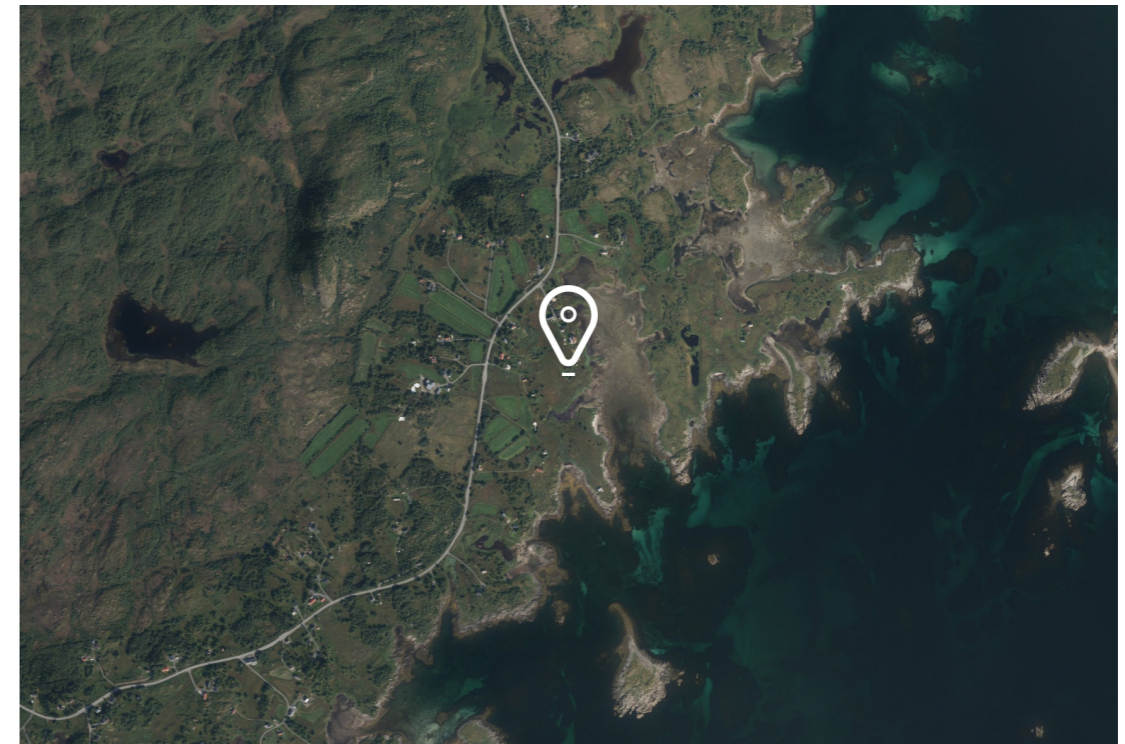
## Sport og trening

	Steine stadion	13 min 
	Steine skole ballbinge	13 min 

## Aktiviteter

## Varer/tjenester

	Spar Bø i Vesterålen	12 min 
	Coop Prix Straume	12 min 
	Bø i Vesterålen Vinmonopol	12 min 



Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand. Finn.no AS, Geodata AS eller Dnb Eiendom avd.Sortland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Geodata m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Copyright © Finn.no AS 2023





## INNHold

Følgende rom inngår som p-rom:

1.etg.: Vindfang , Entré , Bad/vaskerom, Kjøkken , Stue

2.etg: Soverom , Trappegang

Bod i kjeller er ikke målbart areal.

Av s-rom inngår:

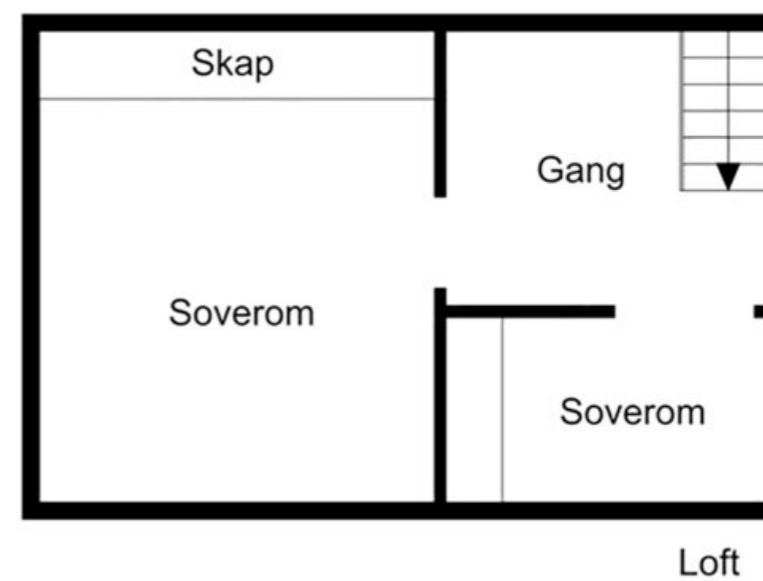
Utebod på 15 kvm.



<b>P-ROM</b>	<b>59 M<sup>2</sup></b>
<b>BRA</b>	<b>59 M<sup>2</sup></b>



Avvikelse kan forekomme.



# EIENDOMMEN

## Beregnet total kostnad

890 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger

15 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

22 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 890 000,-))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

-----  
39 492,- (Omkostninger totalt)

-----  
929 492,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

## Forsikring

Tide forsikring

Premie: 2184

## Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Eiendommen har etterslep på vedlikehold og bør påregnes betydelig renovering.

Takstmann har følgende anmerkninger for TG2 og TG3 i vedlagt tilstandsrapport.:

### TG3

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er ingen eller liten luffing i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det ble målt over 21% fukt i skråhimlingen i Takstmann har følgende anmerkninger for TG2 og TG3 i vedlagt tilstandsrapport.: sovealkove. Dette kan settes i

sammenheng med pipebeslaget. Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

##### Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har råteskader, og er generelt i svært dårlig forfatning. Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

##### Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører har råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

##### Innvendig > Overflater

Det er påvist skader på overflater. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det ble registrert fuktskade i himling / vegg i sovealkove. Kostnadsestimert: Under 10 000

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Huset er gammelt, og det må påregnes betydelige avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet. Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

##### Innvendig > Rom Under Terreng

Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det ble målt 29,6% fuktinnhold i himling kjeller. Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

##### Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Åpninger i

rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Eldre el-anlegg, som var fakoblet på befaringstidspunktet. Huseier var ikke tilstede, og eierinformasjon om elanlegget var derfor ikke tilgjengelig.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold  
Det ble ikke registrert røykvarslere. Det er pulverapparat fra 2013 på loftet. Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2  
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK  
Utvendig > Nedløp og beslag  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannet var avstengt på befaringsdagen, og er følgelig ikke testet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Drenering  
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK  
Utvendig > Takteking  
Det er avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Innvendig > Pipe og ildsted  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipa har rennemerker etter sotvann.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken  
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

**Selgers egenerklæringsskjema**  
Selger har ingen kommentarer på egenerklæringsskjema

**Boligens areal**  
Primærrom: 59 kvm, Bruksareal: 59 kvm

1. etasje:  
Bruksareal: 40 m<sup>2</sup>.  
Primærrom: 40 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, kjøkken, bad/ vaskerom, entré og vindfang

Loft:  
Bruksareal: 19 m<sup>2</sup>.  
Primærrom: 19 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Soverom og trappegang

Utebod:  
Bruksareal: 15 m<sup>2</sup>

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som

opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

#### Adkomst

Adkost via traktorvei over mark fra offentlig vei. Tinglyst veirett ligger over gbnr2/12.

#### Tomt

Areal: 1 197 kvm, Eierform: Eiet tomt

Det er ukjent byggegrunn. Det er uklart om det finnes drenerende system, og evt. tilstand på dette. Bygningen har grunnmur i betong med sparestein. Eiendommen er noe kupert. Vannet var avstengt på befaringstidspunktet, og huseier var ikke tilstede. Pr. telefon ble det opplyst at det er privat vann, og at det er avløp til septiktank på eiendommen. Ytterligere opplysninger om vann/avløp foreligger ikke. Det er septikktank på eiendommen, men tilstand og utførelse er ukjent. Huseier opplyser at tanken nettopp er tømt.

#### Garasje / parkering

Parkering på egen tomt.

#### Byggemåte

Byggeår er ukjent, så år 1900 er estimert utfra opplysninger fra forrige eier. Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv.

Utvendig  
Taket er et saltak med en sperrekonstruksjon. Taktekke er av bølge-eternit. Overbygd inngangsparti har tekke av stål/aluminiumsplater av nyere dato. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Bygningen har takrenner i plast og stål. Stedvis mangler det takrenner. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig kledning av stående trepaneler. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Det er enkel, uisolert hovedinngangsdør er i tre og plassbygget kjellerdør. Det er trebalkong i fbm. hovedinngangen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Bygget har ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i vegg og vinduer. Varmtvannstanken er på ca 200 liter, og står i kjelleren. Eldre el-anlegg, som var fakoblet på befaringstidspunktet. Huseier var ikke tilstede, og eierinformasjon om el-anlegget var derfor ikke

tilgjengelig. Det ble ikke registrert røykvarslere. Det er pulverapparat fra 2013 på loftet.

#### Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Bø kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

#### Oppvarming

Vedovn i stue og på kjøkkenet. Oppvarming for øvrig ved elektrisitet.

#### Energimerking

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

#### Kommunale avgifter

Kr. 1 208,50 pr. år  
Inkluderer:  
Eiendomsskatt bolig  
Feiing

#### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 194 861  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 701 499

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### Regulering

Bygningen ligger i område for LNFR i arealplanen. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler. Eiendommen er regulert som primærbolig, benyttet som fritidsbolig. Ingen boplikt.

### **Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

### **Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

Tinglyst veirett på gnr 11/12 foreligger. Se vedlegg i salgsoppgaven.

### **Vei/vann/avløp**

Vei: Privat vei fra offentlig vei. Eiendommen har adkomstvei fra Bøveien. Adkomstveien er i svært dårlig forfatning, og det anbefales både firehjulstrekk og høy bakkeklaring. Adkomstveien går over bnr 2 og bnr 12, og det er ikke avklart om det er tinglyst veirett. Dette bør undersøkes nærmere. Avløp: Ukjent kloakkledning, men mulig septiktank ble observert på eiendommen. Vann: Boligen har innlagt vann, men det er ukjent om dette er fra brønn eller offentlig vannledning. På befaringstidspunktet var vannet avstengt.

### **Tilbehør**

Eiendommen selges med alt av inventar og vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet før overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger, dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen innen 5 år fra overtagelsen. Forsikringen må bestilles senest ved kontraktsignering. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om

budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 95 88 63 59 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Overtagelse**

Etter avtale.

### **Diverse**

Feiing ikke utført 2022 med følgende avvik: mangler takstige. Ingen ytterlige opplysninger mottatt fra feier.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen

godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### **Salgsbetingelser**

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 han 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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### **Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale

etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

#### **Adresse og matrikkel**

Bøveien 52, 8470, Bø i vesterålen, Gnr. 11 bnr. 74 i Bø kommune

#### **Eier**

Bir - Holding AS

#### **Oppdragsnummer**

75-23-0026

#### **Meglernes vederlag**

Når handel er kommet i stand, har megler krav på følgende vederlag: Fastpris kr 58 000.- kr 2800.- pr. visning.

Ansvarlig megler:

Linda Ø. Sivertsen

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Sortland sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

# TEKNISKE DOKUMENTER

# Tilstandsrapport

📍 Bøveien 52, 8470 BØ I VESTERÅLEN

🏠 Bø kommune

# gnr. 11, bnr. 74

Areal (BRA): Fritidsbolig 59 m<sup>2</sup>, Utebod 15 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.08.2023

Rapportdato: 28.08.2023

Oppdragsnr.: 20844-1406

Referansenummer: HG6576

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Schultz



Gyldig rapport  
28.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å oppføre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg- og anleggsbransjen i 30 år og

de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT. Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningssområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamsjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsavurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



### Rapportansvarlig

*Stein Schultz*

Stein Schultz

Uavhengig Takstingeniør

stein@aslethomassen.no

480 91 890

## 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 fuktøk.

### 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeområde, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## 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.



#### 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.



#### 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.



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

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

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



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



## Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1900 (kilde: eiendomsverdi.no) i en etasje og loft. Det er kjeller med utvendig adkomst, men denne er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Bygningsmassen bærer preg av utsatt/manglende vedlikehold og oppdateringer. Det ble registrert høye fuktverdier både i himling loft og i bjelkelag mellom hovedplan og kjeller.

Det må påregnes betydelig renovering både av tak, yttervegger/vinduer/dører. Våtrom må totalrenoveres.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1900

#### UTVENDIG

Taket er et saltak med en sperrekonstruksjon. Taktekke er av bølge-eternit. Overbygd inngangsparti har tekke av stål/aluminiumsplater av nyere dato. Taket er besikket fra bakkenivå. Bygningen har takrenner i plast og stål. Stedvis mangler det takrenner.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig kledning av stående trepaneler.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Det er enkel, uisolert hovedinngangsdør er i tre og plassbygget kjellerdør. Det er trebalkong i fbm. hovedinngangen.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malerpapp. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue og på kjøkkenet.

Kjeller med utvendig adkomst: Gulvet er av betong. Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke bygget som et våtrom. Det er ikke forskriftsmessig tetteskikt, og i dusjnisen er det betonggulv med hull (ikke sluk). Det ble påvist betydelig fukt i bjelkelaget fra himling kjeller. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### KJØKKEN

Det er meget enkel, plassbygget kjøkkeninnredning med frittstående komfyr og utslagsvask i stål. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Bygget har ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i vegg og vinduer. Varmtvannstanken er på ca 200 liter, og står i kjelleren.

Eldre el-anlegg, som var fakoblet på befaringsstidspunktet. Huseier var ikke tilstede, og eierinformasjon om el-anlegget var derfor ikke tilgjengelig. Det ble ikke registrert røykvarslere. Det er pulverapparat fra 2013 på loftet.

#### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er uklart om det finnes drenerende system, og evt. tilstand på dette. Bygningen har grunnmur i betong med sparestein. Eiendommen er noe kupert.

Vannet var avstengt på befaringsstidspunktet, og huseier var ikke tilstede. Pr. telefon ble det opplyst at det er privat vann, og at det er avløp til septiktank på eiendommen. Ytterligere opplysninger om vann/avløp foreligger ikke.

Det er septiktank på eiendommen, men tilstand og utførelse er ukjent. Huseier opplyser at tanken nettopp er tømt.

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	19	19	0
Hovedplan	40	40	0
Kjeller	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>0</b>
Utebod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	15	0	15
<b>Sum</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

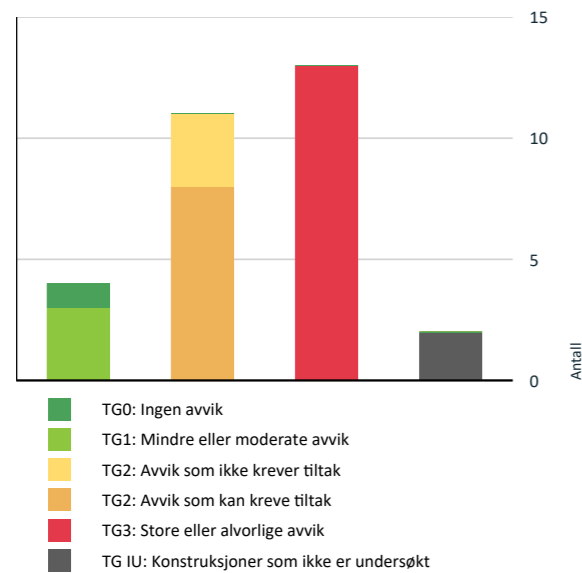
#### Utebod

- Det foreligger ikke tegninger



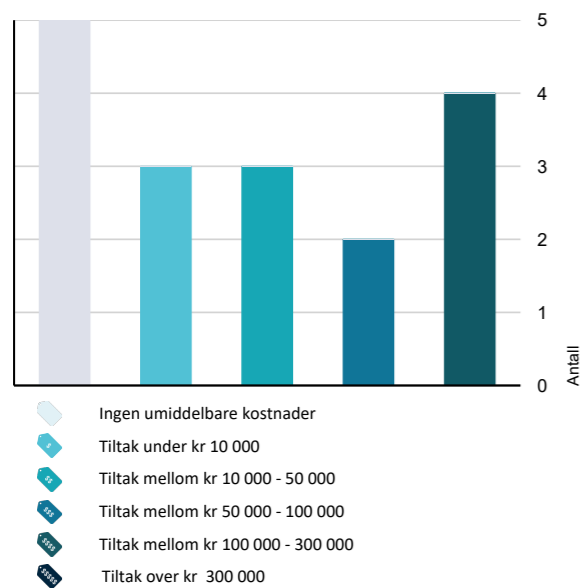
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Huseier var ikke tilstede på befaringen, og eropplysningene kan derfor være noe mangelfulle/manglende.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

###### ! Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

###### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det ble målt over 21% fukt i skråhimlingen i sovealkove. Dette kan settes i sammenheng med pipebeslaget.

###### ! Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

###### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har råteskader, og er generelt i svært dårlig forfatning.

###### ! Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

###### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører har råteskader. Dører har råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

###### ! Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Sammendrag av boligens tilstand

###### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

###### ! Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

###### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det ble registrert fuktsskade i himling / vegg i sovealkove.

###### ! Kostnadsestimat: Under 10 000

###### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Huset er gammelt, og det må påregnes betydelige avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

###### ! Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

###### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble målt 29,6% fuktinnhold i himling kjeller.

###### ! Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

###### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

###### ! Kostnadsestimat: Under 10 000

###### ! Våtrom > Generell > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

###### ! Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

###### ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

###### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Eldre el-anlegg, som var fakoblet på befaringstidspunktet. Huseier var ikke tilstede, og eierinformasjon om el-anlegget var derfor ikke tilgjengelig.

###### ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Det ble ikke registrert røykvarslere. Det er pulverapparat fra 2013 på loftet.

###### ! Kostnadsestimat: Under 10 000

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

###### ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

###### ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

###### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

###### ! Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

###### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

###### ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

###### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannet var avstengt på befaringsdagen, og er følgelig ikke testet.

###### ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

###### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Sammendrag av boligens tilstand

### ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.  
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.  
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

#### ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.  
Pipa har rennemerker etter sotvann.

#### ! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
I hht. eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Benyttet til eget bruk.

**Standard**  
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### Takteking - tak over inngang TG 1

Overbygd inngangsparti har tekke av stål/aluminiumsplater av nyere dato. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



#### Takteking TG 2

Taket har tekke av bølge-eternit.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes at taktekket må skiftes ut i nær fremtid.

#### Nedløp og beslag TG 2

Bygningen har takrenner i plast og stål. Stedvis mangler det takrenner.



#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

### • Andre tiltak:

Det bør monteres takfotbeslag og takrenner/nedløp. Takvannet bør ledes bort fra grunnmuren.

Det må etableres stigetrinn for feier.

Det bør etableres snøfangere på taket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Veggkonstruksjon

TG 3

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig kledning av stående trepaneler.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Taket er et saltak med en sperrekonstruksjon.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det ble målt over 21% fukt i skråhimlingen i sovealkove. Dette kan settes i sammenheng med pipebeslaget.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Vinduer

TG 3

Bygningen har trevinduer med koblet glass.



## Tilstandsrapport



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har råteskader, og er generelt i svært dårlig forfatning.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utskifting av alle vinduene kan påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Dører

TG 3

Det er enkel, uisolert hovedinngangsdør er i tre og plassbygget kjellerdør.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Det er trebalkong i fbm. hovedinngangen.



## Tilstandsrapport



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## INNVENDIG

### Overflater

TG 3

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malerpapp.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
  - Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det ble registrert fuktskade i himling / vegg i sovealkove.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Huset er gammelt, og det må påregnes betydelige avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

<https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

### Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue og på kjøkkenet.



## Tilstandsrapport



### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

### Rom Under Terreng

TG 3

Kjeller med utvendig adkomst:

Gulvet er av betong. Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



### Vurdering av avvik:

- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble målt 29,6% fuktinnhold i himling kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktinnhold gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

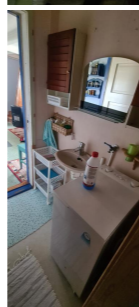
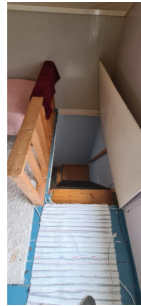
### Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp.



## Tilstandsrapport



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

#### Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke bygget som et våtrom. Det er ikke forskriftsmessig tetteskikt, og i dusjnisen er det betonggulv med hull (ikke sluk). Det ble påvist betydelig fukt i bjelkelaget fra himling kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

## Tilstandsrapport

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:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

## KJØKKEN

### HOVEDPLAN > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Det er meget enkel, plassbygget kjøkkeninnredning med frittstående komfyr og utslagsvask i stål.



### Avtrekk

TG 2

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannet var avstengt på befaringsdagen, og er følgelig ikke testet.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

### Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

### Ventilasjon

TG 1

Bygget har ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i vegg og vinduer.

### Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, og står i kjelleren.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

### Elektrisk anlegg

TG 3

## Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Eldre el-anlegg, som var fakoblet på befaringstidspunktet. Huseier var ikke tilstede, og eierinformasjon om el-anlegget var derfor ikke tilgjengelig.

### Generelt om anlegget

1. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Ja

### Inntak og sikringskap

2. 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



### Branntekniske forhold

TG 3

Det ble ikke registrert røykvarslere. Det er pulverapparat fra 2013 på loftet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei



Kostnadsestimat: Under 10 000

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

#### Drenering

TG 2

Det er uklart om det finnes drenerende system, og evt. tilstand på dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales undersøkt nærmere. Tiltak i fbm. dreneringen kan ikke utelukkes.

#### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i betong med sparestein.



#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Terrengforhold

TG 0

Eiendommen er noe kupert.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Vannet var avstengt på befaringstidspunktet, og huseier var ikke tilstede.

Pr. telefon ble det opplyst at det er privat vann, og at det er avløp til septiktank på eiendommen.

Ytterligere opplysninger om vann/avløp foreligger ikke.

### Septiktank

TG IU

Det er septiktank på eiendommen, men tilstand og utførelse er ukjent. Huseier opplyser at tanken nettopp er tømt.

## Bygninger på eiendommen

### Utebod



#### Anvendelse

Bod / lagerplass

#### Byggeår

#### Kommentar

Byggeår er ukjent.

#### Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende/utsatt vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Bygningen er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.

Sannsynligvis gjenstående del av en revet driftsbygning.

Bygget er oppført i betong, med saltakskonstruksjon av treverk.

Taktekke av bølgeblekk.

Det ser ut til at bygget blir brukt til oppbevaring, men har også utedo og røykeri (?).

Ytterdøra hadde på befaringstidspunktet kollapset, og lå på bakken.

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### 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.

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

### 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.

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

## Arealer

### Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	19	19	0	Soverom , Trappegang	
Hovedplan	40	40	0	Vindfang , Entré , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue	
Kjeller	0	0	0		Bod
<b>Sum</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>0</b>		

#### Kommentar

Kjelleren er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.  
Dette i hht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling -2015" - 2. utgave.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

### Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	15	0	15		Bod
<b>Sum</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>15</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2023	Stein Schultz	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	11	74	0	0	1197.3 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

#### Adresse

Bøveien 52

#### Hjemmelshaver

Bir Holding AS



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i landlige omgivelser på Snarset i Bø Kommune. Flott utsikt mot fjord og fjell, og gode solforhold. Det er ca 9 km til tettstedet Steine, og ca 11 km til kommunesenteret Straume, med skole, butikker og øvrig servicetilbud.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomstvei fra Bøveien. Adkomstveien er i svært dårlig forfatning, og det anbefales både firehjulstrekk og høy bakkeklaring. Adkomstveien går over bnr 2 og bnr 12, og det er ikke avklart om det er tinglyst veirett. Dette bør undersøkes nærmere.

### Tilknytning vann

Boligen har innlagt vann, men det er ukjent om dette er fra brønn eller offentlig vannledning. På befaringstidspunktet var vannet avstengt.

### Tilknytning avløp

Ukjent kloakkløsning, men mulig septikktank ble observert på eiendommen.

### Regulering

Reguleringsmessige forhold er uklare. Sannsynligvis LNFR-område.

### Om tomten

Forholdsvis flat tomt. Utearealene er noe overgrodd. Eiendommen ligger usjenert til, og har meget fine sol- og utsiktsforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Huseier var ikke tilstede på befaringen, og eieropplysninger er derfor ikke innhentet. Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet/fremlagt.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
579 804	2020	Ihht. tidligere takst

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
820 000	2021	Kilde: eiendomsverdi.no

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		2 200

**Kommentar**  
Forsikringsforhold er ikke opplyst. Premie er stipulert av takstmannen, basert på eldre verditakst.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2023	Det er benyttet meglers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	3	Ja
Eiendomsverdi.no	08.08.2023		Gjennomgått	3	Ja
Kartutsnitt 1:500			Gjennomgått	1	Ja
Kartutsnitt 1:20.000			Gjennomgått	1	Ja

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HG6576>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
DNB Eiendom Sortland	
Oppdragsnr.	
570230154	
Selger 1 navn	
Cumaravelu Rajasingham	
Gateadresse	
Bøveien 52	
Poststed	Postnr
Bø i vesterålen	8470
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

### Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vann tilførsel er privat, (opplyst av forrige eier)og selger kjenner ikke til hvor den opprinnes fra. Vann har vært stengt i kalde årstider.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 570230154

Document reference: 570230154

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cumaravelu Rajasingham	c1598d42da5328c9d99c9fa 13b4bd12bf1b4cde1	28.08.2023 09:39:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 570230154

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

## Norsk Takst

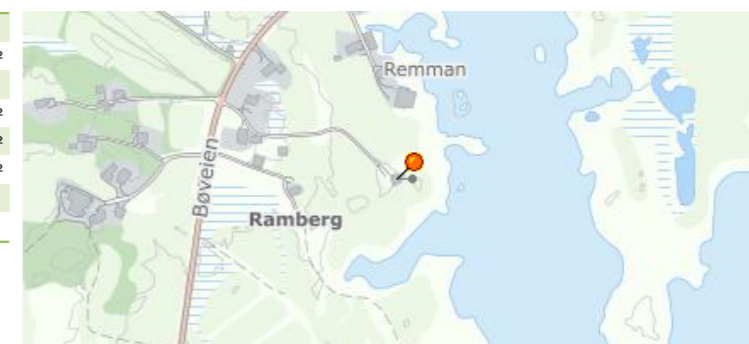
## Informasjon

## Bøveien 52, 8470 BØ I VESTERÅLEN

### 1867-11/74/0/0

## Egenskaper

Selveier fritidsbolig	
Selveier tomt	1197,3 m <sup>2</sup>
Byggeår	1900
P-rom	59 m <sup>2</sup>
BRA	59 m <sup>2</sup>
BTA	- m <sup>2</sup>
Etasjer	2
Soverom	1



## Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	



## Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgj.	m <sup>2</sup> -pris	Oms.hast.	Megler
<sup>1</sup> Fritidsbolig	08.10.2021	22.10.2021	03.12.2021	820 000	390 000	300 000		13 898	14	DNB Eiendom Sortland - Møysalen Eiendomsmedling AS
<sup>2</sup> Fritidsbolig	06.01.2007		06.01.2007	50 000				847		
Fritidsbolig	15.04.1997		15.04.1997	50 000				847		
Fritidsbolig	06.06.1994		06.06.1994	10 000				169		

<sup>1</sup> Avviket mellom pris og prisantydning indikerer at dette ikke er et reelt markedssalg

<sup>2</sup> Tinglysningen er ikke registrert som fritt salg

## Eiendom

Kilde: Kartverket per 07.08.2023

Bruksnavn	Areal	1197,3 m <sup>2</sup>
Bruk av grunn	Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert
Etablert dato	23.11.1993	Sist omsatt
Antall teiger	1	Kjøpesum
Antall bygninger	2	Omsetningstype
Antall adresser	1	Tinglyst
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom
		03.12.2021
		820 000
		Fritt salg
		J
		1

## Adresser

Kilde: Kartverket per 07.08.2023

### Bøveien 52

Adressetype	Gateadresse	Grunnkrets	Ramberg
Alternativ adresse		Valgkrets	STEINE
Tetthet	Spredt	Skolekrets	STEINE
Kirkesogn	Bø og Malnes		

## Bygninger

Kilde: Kartverket per 07.08.2023

### Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningstype	Garasjeuthus annekst til bolig	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe		Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	0 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m <sup>2</sup>
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m <sup>2</sup>
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m <sup>2</sup>
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

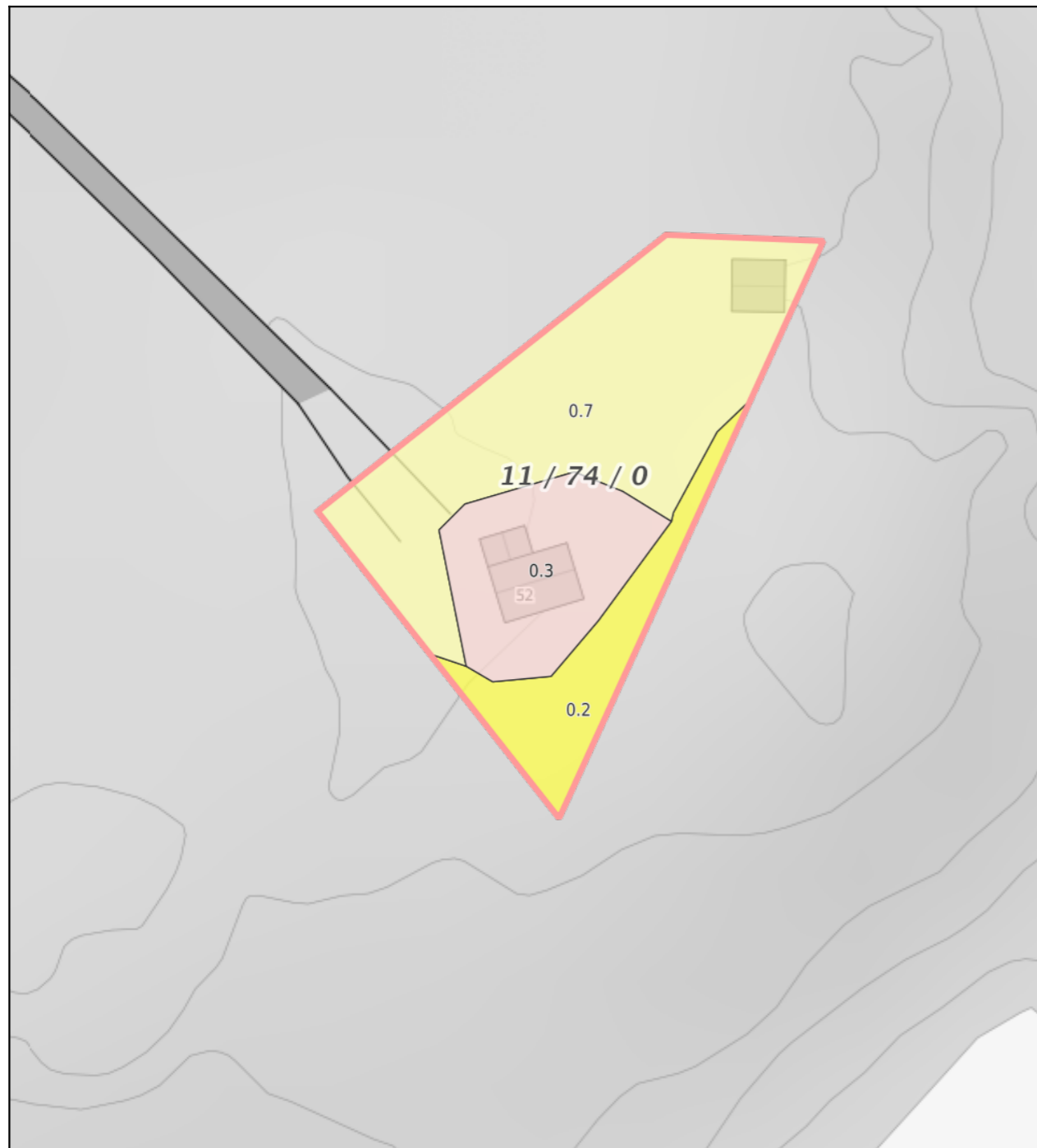
### Helårsb.benyttes som fritidsb.

Bygningstype	Helårsb.benyttes som fritidsb.	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	60,8 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m <sup>2</sup>
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	60,8 m <sup>2</sup>
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m <sup>2</sup>
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

## Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 07.08.2023

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel Rolle
BIR HOLDING AS		7710	SPARBU	1/1 Hjemmelshaver



0 5 10 15m  
 Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 09.09.2021 20:20  
 Eiendomsdata verifisert: 09.09.2021 20:20

GÅRDSKART 1867-11/74/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 11/74/0

**NIBIO**  
 NORSK INSTITUTT FOR  
 BIOØKONOMI

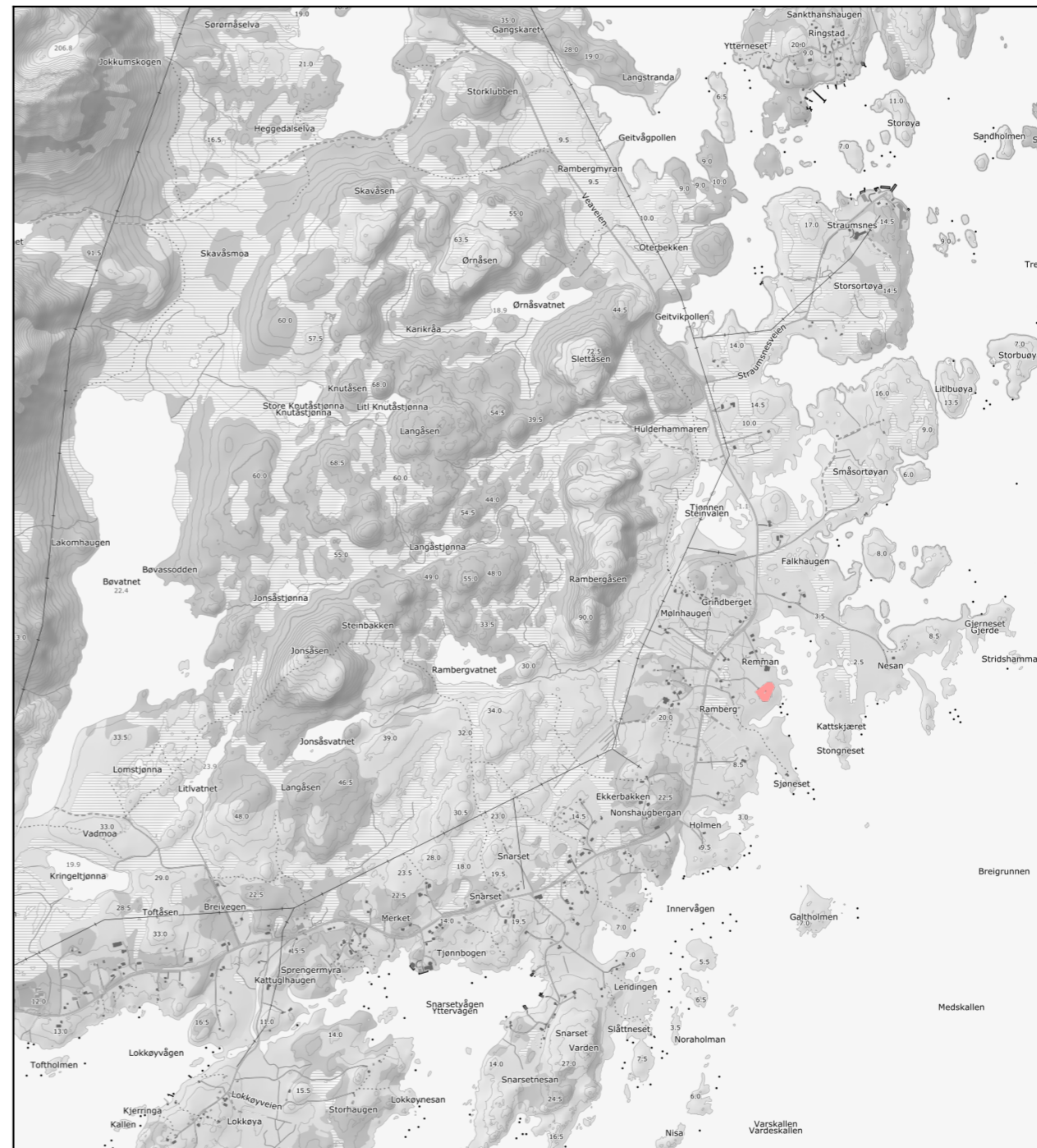
Markslag (AR5) 7 klasser	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
Fulldyrka jord		0.0
Overflatedyrka jord		0.2
Innmarksbeite		0.7
Produktiv skog *		0.0
Annet markslag		0.0
Bebyggd, samf., vann, bre		0.3
Ikke kartlagt		0.0
Sum		1.2

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser  
 □ Eiendomsgrenser  
 ● Driftssenterpunkt



0 200 400 600m  
 Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 09.09.2021 20:22  
 Eiendomsdata verifisert: 09.09.2021 20:20

GÅRDSKART 1867-11/74/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 11/74/0

**NIBIO**  
 NORSK INSTITUTT FOR  
 BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
Fulldyrka jord		0.0
Overflatedyrka jord		0.2
Innmarksbeite		0.7
Produktiv skog *		0.0
Annet markslag		0.0
Bebyggd, samf., vann, bre		0.3
Ikke kartlagt		0.0
Sum		1.2

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser  
 □ Eiendomsgrenser  
 ● Driftssenterpunkt

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
DNB Eiendom Sortland	
Oppdragsnr.	
570230154	
Selger 1 navn	
Cumaravelu Rajasingham	
Gateadresse	
Bøveien 52	
Poststed	Postnr
Bø i vesterålen	8470
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: CR

1

### Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vann tilførsel er privat, (opplyst av forrige eier)og selger kjenner ikke til hvor den opprinnes fra. Vann har vært stengt i kalde årstider.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: CR

2

Document reference: 570230154

Document reference: 570230154

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cumaravelu Rajasingham	c1598d42da5328c9d99c9fa 13b4bd12bf1b4cde1	28.08.2023 09:39:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 570230154

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 1867 - BØ  
Gårdsnummer: 11  
Bruksnummer: 74

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.09.2021 kl. 12:33  
Produsert av: Andreas Andersen - 1867 Bø  
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 matrikkelenhets 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 byggnings- 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)



**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 23.11.1993  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst  
 Beregna areal for 11 / 74  
 Areal 1 197,3 m2  
 Kommentar

**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	BREDSTEN GRETA SYNINØVE	1 / 1
Hjemmelshaver	280346	BØRJEHEIVEIEN 3F	4815 SALTRØD	

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	ja	7613508	484977		1 197,3 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettadresse (URL)  
 Annen referanse

**Status**  
**Endret dato**  
**Tinglysing**  
**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Opprett ny grunneiendom ved fradeling  
 Kart- og delingsforretning  
 23.11.1993

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1867 - 11/12	-1 198
Mottaker	1867 - 11/74	1 198

20.09.2021 12:33

Matrikkelbrev for 1867 - 11 / 74

Side 2 av 7

**Adresser**

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bøveien	67155	52				Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
				EUREF89 UTM Sone 33	7613501	484974	0102 RAMBERG 5 STEINE 10080503 Bø og Malnes 8470 BØ I VESTERÅLEN	

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

**Bygningsnr:** 190 020 991  
**Løpnr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7613531 Øst: 484995  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 0  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0  
 Ant. etasjer: 0  
 Vannforsyning:  
 Avløpp:  
 Har heis: Nei

Datoer  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	11/74
	190 021 009	Bebygd areal:	0	Ant. boliger: 1				Datoer
		Bruksareal bolig:	60,8	Ant. etasjer: 2				Rammetillatelse:
		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:
		Bruksareal totalt:	60,8	Avløpp:				Tatt i bruk:
		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei			Midlertidig brukstillatelse:
		Bruttoareal annet:	0					Ferdiggattest:
		Bruttoareal totalt:	0					
		Alternativt areal:	0					
		Alternativt areal 2:	0					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	19,1	0	19,1	0	0	0	0	0
H01	1	41,7	0	41,7	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

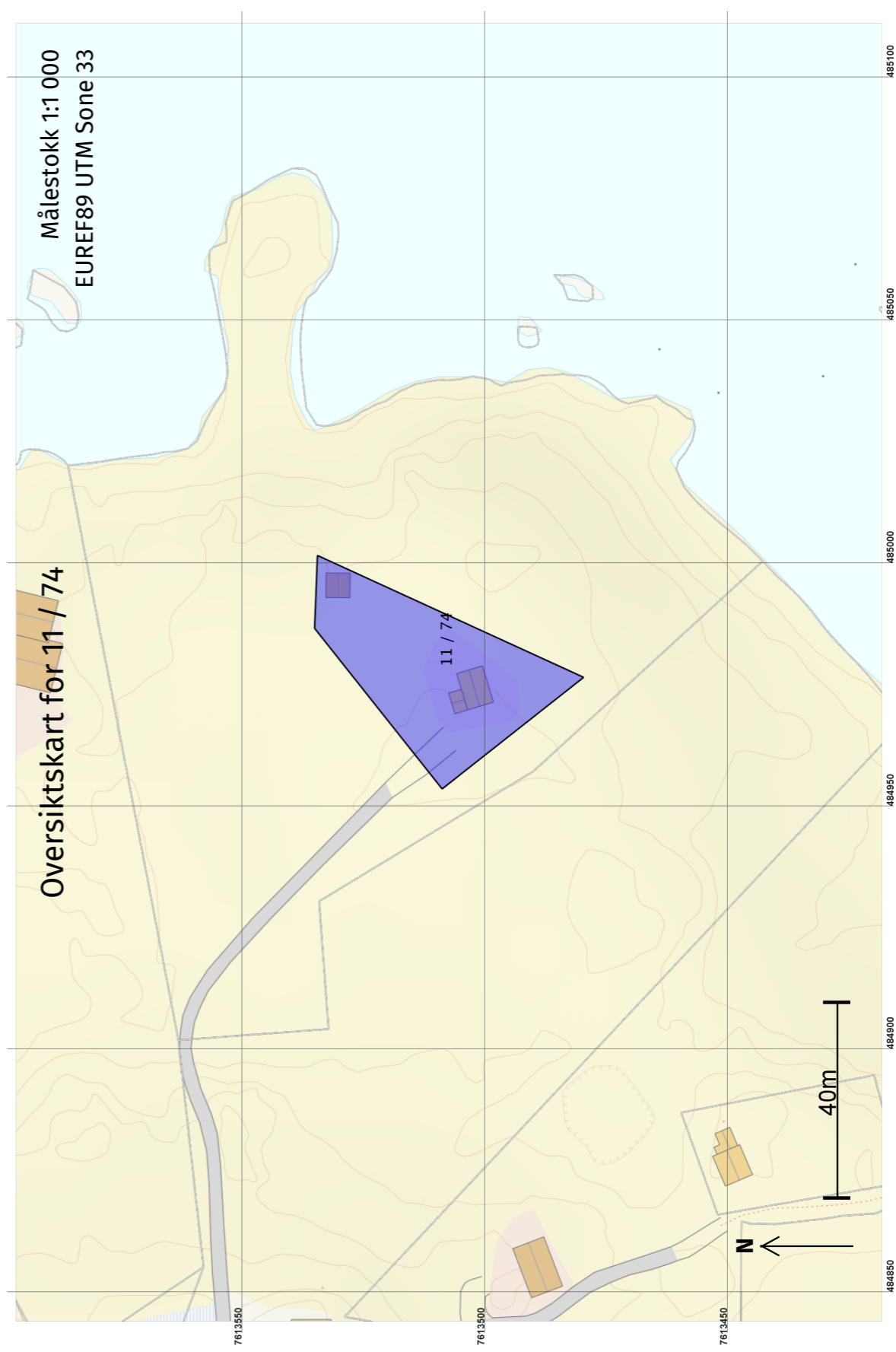
20.09.2021 12:33

Matrikkelbrev for 1867 - 11 / 74

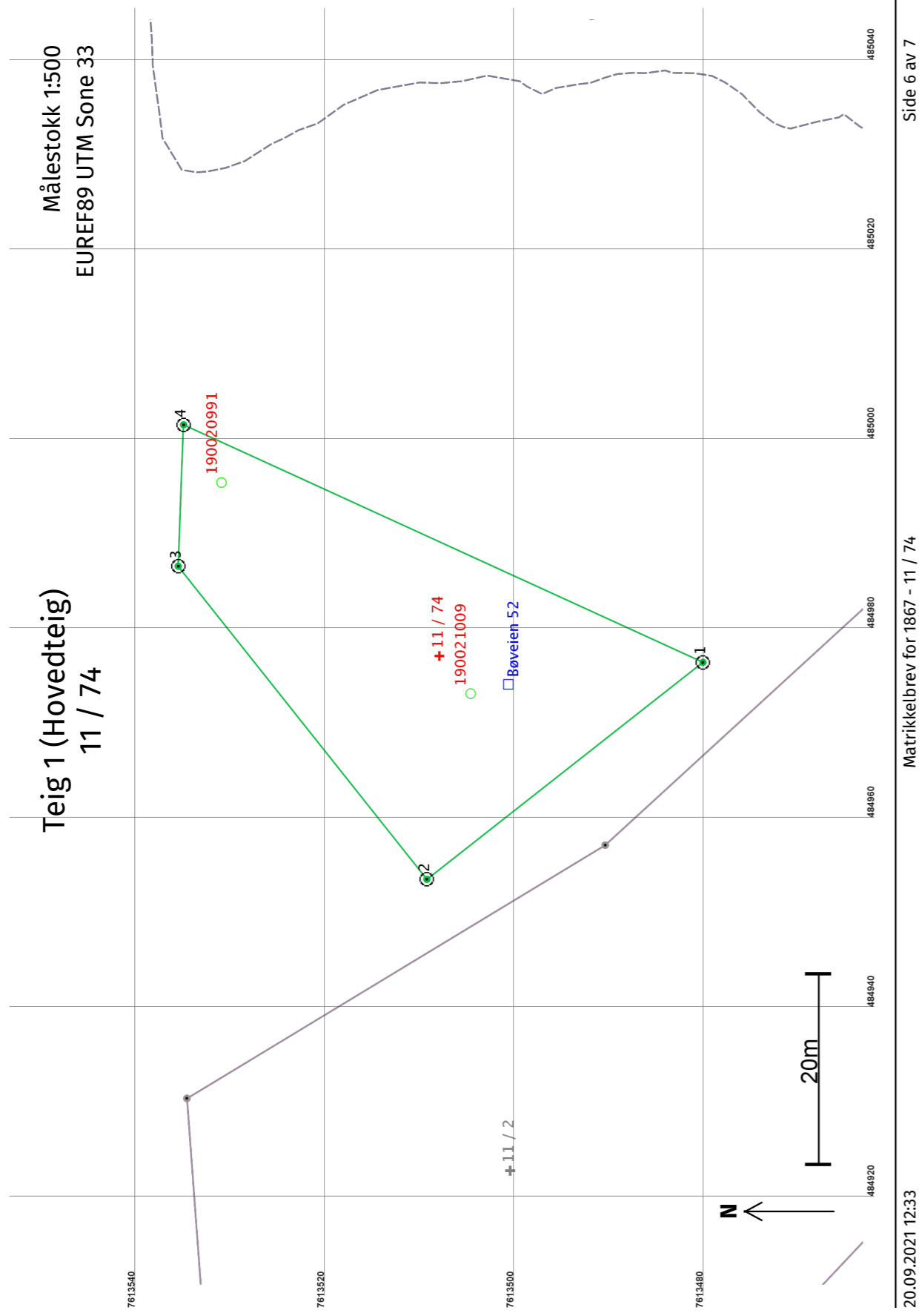
Side 3 av 7

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhetsnummer
67155 Bøveien 52	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	11/74

20.09.2021 12:33 Matrikelbrev for 1867 - 11 / 74 Side 4 av 7



20.09.2021 12:33 Matrikelbrev for 1867 - 11 / 74 Side 5 av 7



20.09.2021 12:33

Matrikelbrev for 1867 - 11 / 74

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Arealmerknad: Areal 1 197,3

Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7613508

Øst: 484977

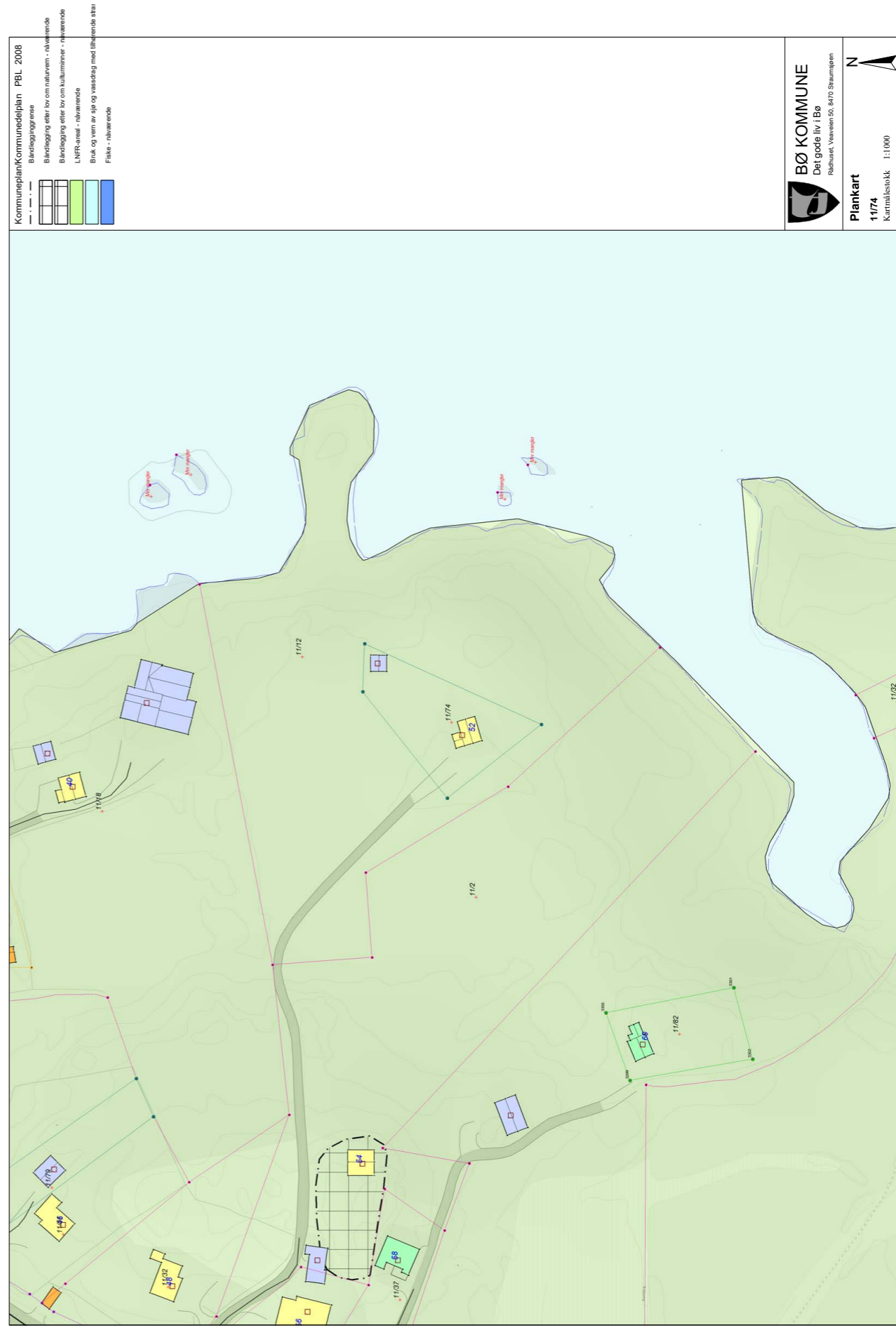
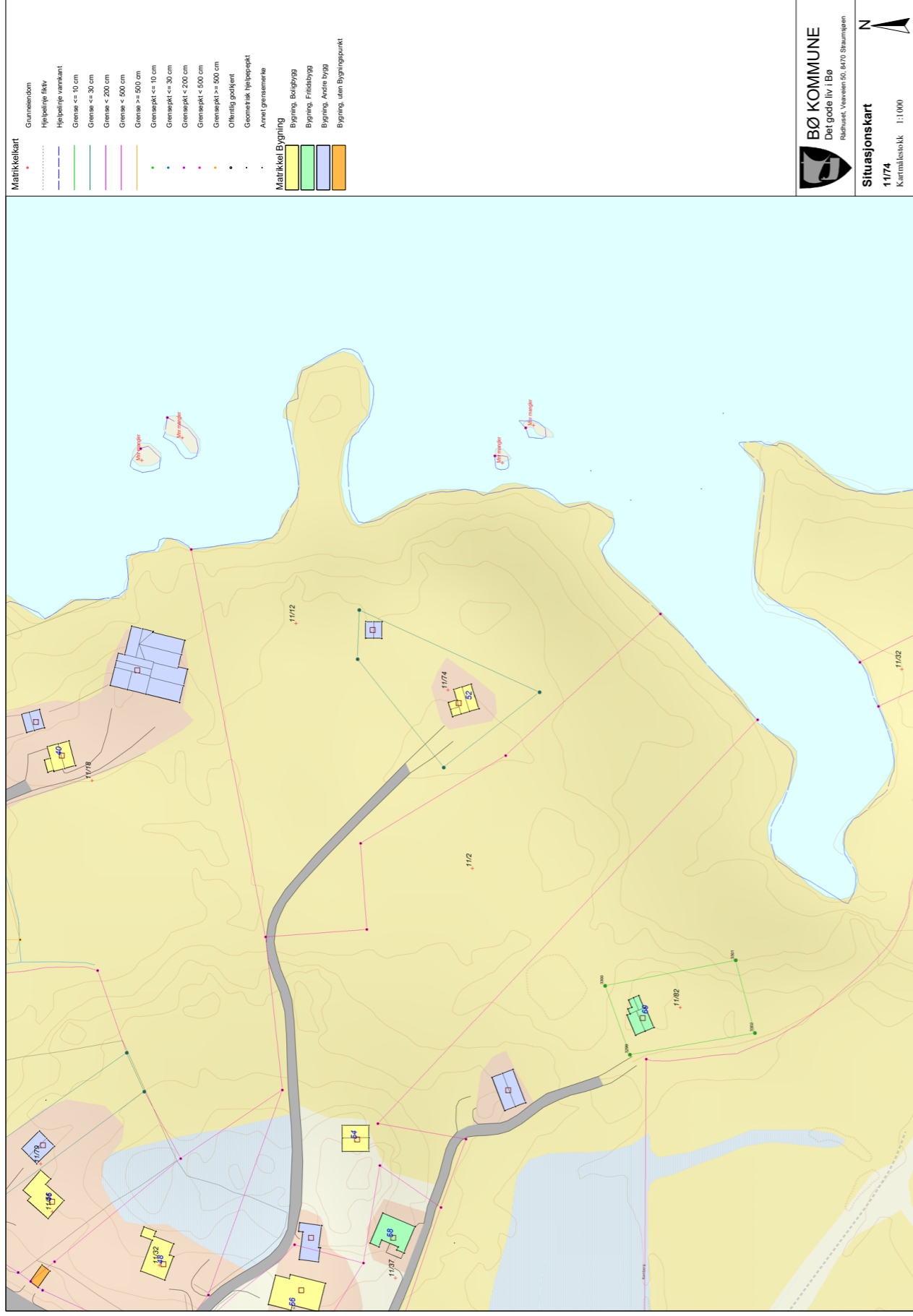
**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7613480,47	484976,31		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
2	7613509,60	484953,42	37,05	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
3	7613535,84	484986,45	42,18	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
4	7613535,27	485001,37	14,93	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	
			60,26	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	12	

20.09.2021 12:33

Matrikelbrev for 1867 - 11 / 74

Side 7 av 7



Returneres til:

BODIL BERTHEUSSEN  
ST. MARIEGT. 47  
1706 SARPSBORG

REGISTRERT Skjøte<sup>1)</sup>

06 JUN 1994  
SORENSKRIVEREN I  
VESTERÅLEN

Dagboknr: 3998

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1867	BØ	11	74			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn  Ja  Nei

Beskaffenhets:

1 Bebyggt  2 Ubebyggt

Anvendelse av grunn:

Bolig-eiendom  Fritids-eiendom  Forretning/kontor  Industri  Landbruk  Off. vei  Annet

Type bolig:

Frittliggende bolig  Tomanns-bolig  Rekkehus/kjede  Blokk-leilighet  AN Annet

2. Kjøpesum:	
Kr 10 000,- kroner til lusen 0%/100	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Omsetningstype:

1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  6 Skifteoppgjør  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>	
Kr 10 000,- kroner til lusen 0%/100	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
	Åse Ingebjørg Hansens	

5. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
	Bodil Marianne Bertheussen	



Doknr: 3998 Tinglyst: 06.06.1994 Emb: 078  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler <sup>5)</sup>	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Rett til adkomstvei i henh. til oppmålingskart, - målebrev dat. 9. des. 1993. gm. 11/12	
Rett til sjøgrunn for båt feste og adkomstvei til denne, på gnr. 11 - bnr. 12. Åse Hansens	

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Rett kopi bekreftes  
Elin Katrin Følling Fugleberg



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. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper 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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



## Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

### Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

### Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmeglere som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og bolikjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### Spørsmål

Har du spørsmål om bolikjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet bolikjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskillere og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende nye kravene.

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «mottbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 75230026

Adresse: Bøveien 52, 8470 Bø i vesterålen

Betegnelse: GNR 11, BNR 74 i Bø kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

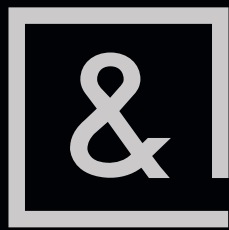
STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--







PARTNERS.NO