

Velkommen til

Kveldroveien 27, 8484 Risøyhamn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kveldroveien 27
8484 Risøyhamn

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 000 000,-
Omkostninger	kr	26 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 026 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1970
BRA/BRA-i	164 / 145 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Kveldroveien 27 - en koselig enebolig med etablert og familievennlig boligområde i Risøyhamn. I Risøyhamn er det bl.a. skole, barnehage, service- og forretningstilbud samt kommunikasjon med buss og hurtigrute. Det er ca. 50 km. til Andenes, kommunesenter hvor det bl.a. fins. div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med fly, og ca 50 km til regionsenteret Sortland. Eiendommen har hovedfasade mot nordvest, med stedvis utsikt mot fjell og vann.

Boligen ble oppført i 1970 og fremstår med noe behov for oppgradering og modernisering. I 1. etasje finner du bl.a. en trivelig stue med varmepumpe og vedovn, et funksjonelt kjøkken av eldre dato, et romslig bad med badekar, separat toalettrom og to soverom. I underetasje er det ytterligere ett soverom, kjellerstue, vaskerom, boder og teknisk rom. Det er parkering i integrert garasje.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

+47 993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kveldroveien 27, 8484 Risøyhamn

Registerbetegnelse
Gnr. 9, Bnr. 1, Fnr. 40, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 000 000,-
Omkostninger	kr	26 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 026 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 040 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 25 000,-

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

Sum omkostninger kr 26 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 548,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Festeavgift per år kr 100, økes til kr 1 185 fra november 2025.
Vannavgift kr 4 000 per år fordelt på én årlig termin, faktureres av Risøyhamn Vannverk
Renovasjon kr 5 725 per år fordelt på 12 terminer, faktureres av Reno-Vest.

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

Areal
BRA - i: 145 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 164 m²
TBA: 26 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i integrert garasje og på egen tomt.

Tomt
festet tomt
Areal for festetomten er ikke oppgitt i offentlig register. I festekontrakten datert 22.11.69 med dagbok nr. 4862 er tomten beskrevet. Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel/gårdsplass med grus/singel.

Et punktfeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp, men angitt som et punkt i kartet på bortfesterens eiendom. Avtaler om punktfeste opprettes som vanlig festegrunn med festenummer i matrikkelen og i grunnboken.

Boligen er beliggende i lett hellende terreng. Det er ukjent byggegrunn. Boligen er utført med murt grunnmur (betongstein), utvendig pusset/slemmet. Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår. Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår.

Grunneier: Th Benjaminsen AS
Festekontrakt inngått: 04.11.1969
Utløpsdato: 04.11.1999
Festeavgift: kr 100 per år
Avgift sist regulert: 22.11.69
Neste regulering: 14.11.25

Bortfester opplyser at ny festeavgift fra 14.11.25 vil bli kr 1 185 per år. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen, likevel slik at grunneier har adgang til annen regulering ved festetidens utløp jf. under.

Vedlagte festekontrakt er utløpt. Ny eier må tegne ny festekontrakt med grunneier. Ved tegning av ny festekontrakt kan festeavgiften øke. Videre vil det kunne påløpe gebyrer for utarbeidelse av ny kontrakt, samt tinglysning.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9 000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6. Bortfester opplyser at tomten kan innløses til kr 67 500.
Festekontrakt opprettet: 04-11-1969

Byggeår
1970 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 86 m²: Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom.
BRA-e 0 m².

Underetasje

BRA-i 59 m²: Vindfang, gang med trapp, gang 2, kjellerstue, vaskerom, 2 boder, kott, teknisk rom og 1 soverom.
BRA-e 0 m².

Garasje
BRA-i 0 m².
BRA-e 19 m²: Garasje.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Det er registrert avvik i form av mindre fasadeendring samt bruksendring av rom og endret romplan i begge etasjer. Nærmere undersøkelser anbefales, avviket bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.
I 1. etasje er opprinnelig bad og soverom slått sammen til et større bad. Endringen utløser ikke søknadsplikt. I underetasjen er hobbyrom/div. ombygd til kjellerstue og soverom. Et hobbyrom er godkjent for varig opphold så fremt det er tilstrekkelig størrelse, lysinnslipp og rømningsvei. I hht. meglers vurderinger er arealet godkjent for varig opphold, og endringen er ikke søknadspliktig.

Standard
Boligen er blitt noen år, og fremstår generelt med noe preg av
bruksslitasje, utidsmessighet samt en del svekkelser, med påfølgende behov for utbedring og oppgradering både innvendig og utvendig.

Kjøkken:
Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat
benkeplate. Nisje for oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe.

Bad:
Bad fra byggeår, ombygd og oppusset i ettertid. Vegger er utført med flis, baderomspanel og malt panel. Malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Plastsluk. Baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar. Mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.
Selger informerer etter ferdigstillelse av tilstandsrapporten at gulvvarmen på bad ikke fungerer.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Oppusset i ettertid. Vegger er utført med malt tapet/strie. Panel i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet. Støpejernsluk fra byggeår. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Toalettrom:
Toalettrom er utført med tapet på vegger og laminat på gulv. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, laminat og belegg

på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og panel på vegger. Panel og malte himlingsplater i innvendige tak. Overflater i garasje er utført i mur/betong. Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår. Etasjeskille over garasje er utført i betong. Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft. Malte finerdører og malte fyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Pipe i tegl og lettklinkerelement fra byggeår. Vedovn i stue og kjellerstue.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er vesentlig utført med kobberrør fra byggeår.
Stedvis nyere rør i kobber og plast.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).

Varmtvannstank:
300 liters varmtvannsbereder fra 2004.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon, vesentlig fra opprinnelig byggeår. Stedvis oppgradert i ettertid, bl.a. byttet sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er stedvis liten eller ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer: Manglende beslagsløsning over vinduer samt mangelfull åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag. Noen vinduer preges av elde og slitasje.
- Dører: Generell bruksslitasje og alder.
- Balkonger/terrasser: Papptekke er mosegrodd og har slitasje på grunn av elde. Tredekke preges av slitasje. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har riss og sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin

leire.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er opplyst i egenerklæring at avløp i underetasje er utbedret. Tidspunkt og årsak til utbedring/omfang er ikke opplyst om.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Generell bruksslitasje og stedvis skader. Skjevhet i himling i stue. Riss i garasjegulv.
- Radon: Radonmåling er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Trapper: Rekkverk er ikke i henhold til krav.
- Bad: Det er ikke tilfredsstillende forsegling/fug i skjøter, hjørner og overgang mot gulv i våtsone. Elektrisk gulvvarme var ikke i drift på befaringstidspunktet og derfor ikke mulig å kontrollere. Det er påvist sprekker i fliser og fuger. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er påvist skader på innredning.
- Vaskerom: Generell bruksslitasje og alder. Beleggutførelse (sveis) i hjørner er ikke fagmessig utført. Rustskader i sluk. Avløp fra vaskemaskin fremstår provisorisk. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk og mangler tilluft.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Avtrekkskanal på kryploftet er ufagmessig utført.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Ventilasjon: Naturlig avtrekk fra bad og toalett er avsluttet på kryploftet.
- Varmesentral: Anlegget er ikke i bruk.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning, og tanken er over 20 år.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp har stedvis skader og lekkasjer. Det mangler snøfangere og tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takkonstruksjon/loft: Undertaket er stedvis misfarget/anløp til muggvekst. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak.
- Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Noen dører er vanskelig å åpne eller lukke.
- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering/fjerning av oljefyringsanlegg.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille: Det er registrert stedvis gulvknirk. Høydeavvik over 20 mm er bl.a. påvist i gang i 1. etasje og i vindfang i underetasje.
- Rom under terreng: Det er registrert typisk "kjellerlukt" i underetasjen. Det er påvist stedvis saltutslag på åpne mur- og betongoverflater i underetasje, noe som indikerer fuktgjennomtrengning fra grunn. Det er stedvis registrert fuktskjolder/fuktskader på innvendige overflater (plater/panel). Påvist høye fuktnivå inne i trekonstruksjonen.
- Bad: Påviste mangler og utettheter i tettesjikt samt våtrommets alder tilsier at våtrommet står foran full renovering i nær fremtid. Avtrekksvifte er defekt og det mangler tilluft.
- Vannledninger: Det drypper fra rørskjøter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Elektrisk anlegg: Selger opplyser at det har vært el-tilsyn i 2024, men det er ikke fremlagt dokumentasjon. Sikringsskap mangler

kursfortegnelse. Kabelgjennomføringer i sikringsskap mangler stedvis tilstrekkelig tetting. Kabler over sikringsskap er ikke tilstrekkelig festet/beskyttet.
- Brannteknisk forhold: Det er ikke tilstrekkelig antall eller plassering av røykvarslere for å dekke alle soverom.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltakkonstruksjon i tre, plassbygd kaldtakkonstruksjon med utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med bølgeeternitt fra byggeår. Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass. Stedvis vinduer fra byggeår med koblet glass.

Dører:
Malte balkongdører i tre med glass. Malt ytterdør i tre fra byggeår. Malt leddport i tre i garasje.

Balkonger/terrasser:
Balkong er utført i tre konstruksjon med papptekke. Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltedekke.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i nordvestlig lett hellende terreng, i etablert og barnevennlig boligområde i Risøyhamn. Hovedfasade mot nordvest, med stedvis utsikt mot fjell og vann. I Risøyhamn er det bl.a. skole, barnehage, service- og forretningstilbud samt kommunikasjon med buss og hurtigrute. Ca. 50 km. til Andenes, kommunesenter hvor det bl.a. fins. div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med fly. Ca. 50 km til regionsenteret Sortland.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.07.70, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Varmepumpe luft/luft i stue. Vedovn i stue og kjellerstue. Fyrkjele fra byggeår. For øvrig elektrisk oppvarming.
Det gjøres oppmerksomt på at varme på bad ikke fungerer.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen (under terrasse). Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 201301, datert 17.03.14, jfr. kommunekart.com.

Vei, vann og avløp
Eiendommen opplyses å være tilknyttet offentlig vei og avløp. Eiendommen er ikke mulig å finne i offentlige registre, og megler har derfor ikke kunnet kontrollert adkomstvei. Selger opplyser at det er offentlig avløp, men kostnad for avløp inngår ikke i kommunale gebyrer. Reno-Vest opplyser at det er slamtømming på eiendommen, som tyder på at det privat septik.

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

Eiendommen har privat vannforsyning fra Risøyhamn vannverk. Vannkvaliteten er ikke kjent.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 349 727,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 398 908,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Rita Lundemo s dødsbo

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 4862
Dato: 22.11.1969
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 29-09-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.09.25
Selgers egenerklæring, datert 08.07.25
Energiattest, datert 24.08.25
Bygningstegninger, datert 10.05.66
Midlertidig brukstillatelse, datert 08.07.70
Festekontrakt, datert 04.11.69
Nye vilkår feste datert 30.08.2999
Nye Vilkår feste datert 10.01.2002
Matrikkelrapport, datert 29.07.25
Situasjonskart, datert 29.07.25
Kommuneplan, datert 29.07.25
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle

markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 47 878
Epost: rikke.pettersen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Andenes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 26 B, 8480 Andenes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


27















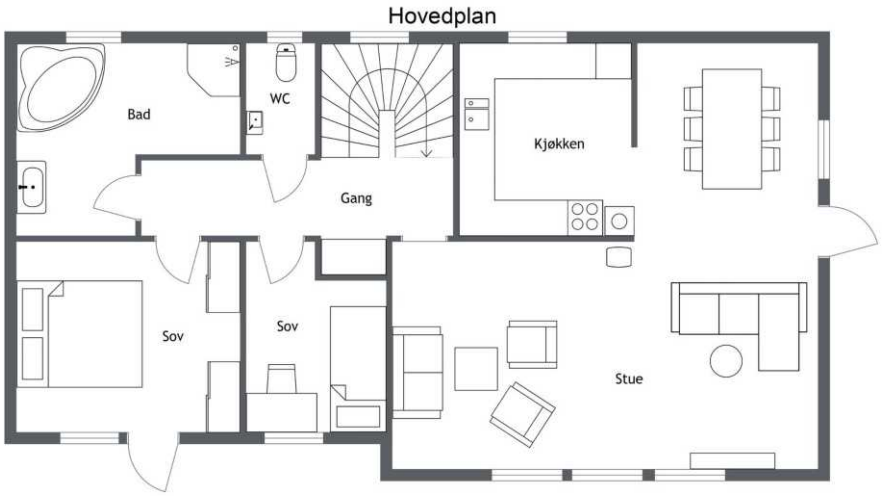




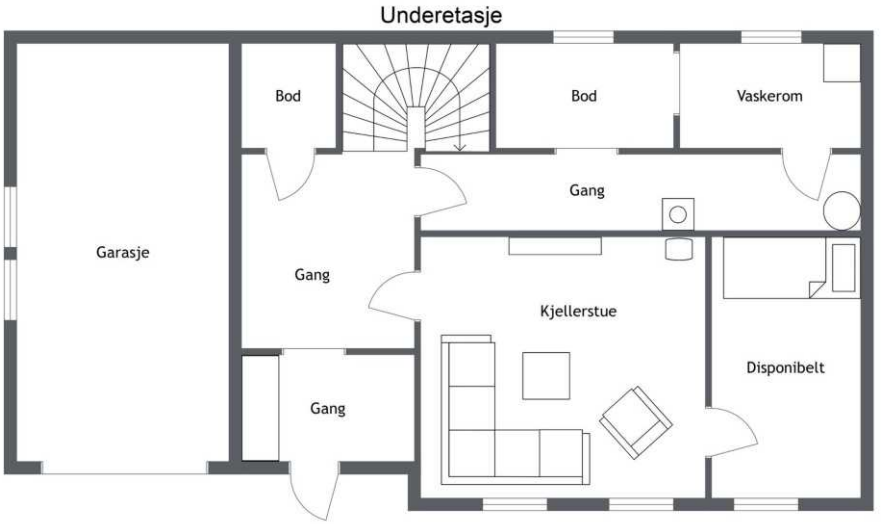








Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig m/garasje
Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
ANDØY kommune
gnr. 9, bnr. 1, fnr. 40

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1775 **Referansenummer:** AR1000

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Inge Liland
Uavhengig Takstingeniør
inge@ttv.as
950 50 320

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra ca. 1970, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt byggeår), og har normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen er blitt noen år, og fremstår generelt med noe preg av bruksslitasje, utidsmessighet samt en del svekkelser, med påfølgende behov for utbedring og oppgradering både innvendig og utvendig.

Boligens konstruksjoner er vesentlig iht. byggeår, der bl.a. isolasjonsmessige forhold og lufttetthet er langt dårligere enn det som er normalt på dagens boliger.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere absolutt alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse tilstandsgradene er i alt vesentlig TG 2, men det er også avdekket noen forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad TG 3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Enebolig m/garasje - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, plassbygd kaldtakkonstruksjon med utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med bølgeeternitt fra byggeår.
Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag i stål.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass. Stedvis vinduer fra byggeår med koblet glass.
Malte ytterdører i tre. Malt garasjeleddport i tre.
Balkong er utført i tre konstruksjon med papptekke.
Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltedekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og panel på vegger.
Panel og malte himlingsplater i innvendige tak.
Overflater i garasje er utført i mur og betong.
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.
Betongdekke over garasje. Betonggulv på grunn i underetasje.
Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.
Pipe i tegl og lettklinkerelement fra byggeår. Vedovn i stue og kjellerstue.
Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn. Noen rom har innforet/isolert trevegg mot grunnmur.
Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft.
Malte finerdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD - 1. ETASJE
Bad fra byggeår, ombygd og oppusset i ettertid.
Vegger er utført med flis, baderomspanel og malt panel. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Tettesjikt på vegg er utført med baderomspanel og flisbelagte vegger med ukjent tettesjikt. Plastsluk.
Baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

VASKEROM - UNDERETASJE
Vaskerom fra byggeår. Oppusset i ettertid.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Støpejernsluk fra byggeår.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Nisje for oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom er utført med tapet på vegger og laminat på gulv.
Rommet er utstyrt med toalett og servant.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er vesentlig utført med kobberrør fra byggeår.
Stedvis nyere rør i kobber og plast.
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe luft/luft i stue.
Boligen har fyrkjele fra byggeår.
300 liters varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom i underetasje.
Normal elektrisk installasjon i henhold til byggeår.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er beliggende i lett hellende terreng. Byggegrunn er ikke kjent.
Boligens dreneringssystem er fra byggeår.
Boligen er utført med murt grunnmur (betongstein), utvendig

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

pusset/slemmet.
Boligens avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via privat stikkledning. Boligens vannforsyning er tilkoblet privat vannverk (Risøyhamn vannverk) via privat stikkledning. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent.
Det er nedgravd oljetank på eiendommen (under terrasse).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m²
Totalpris	1 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

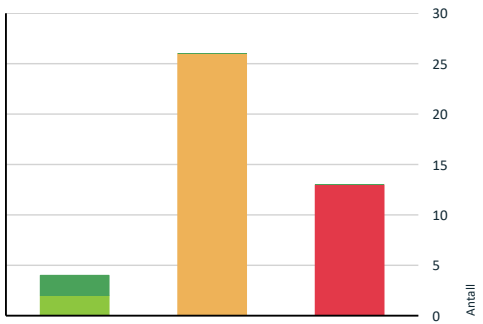
Enebolig m/garasje

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

Det er registrert avvik i form av mindre fasadeendring samt bruksendring av rom og endret romplan i begge etasjer.
Nærmere undersøkelser anbefales, avviket bør avklares.
Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

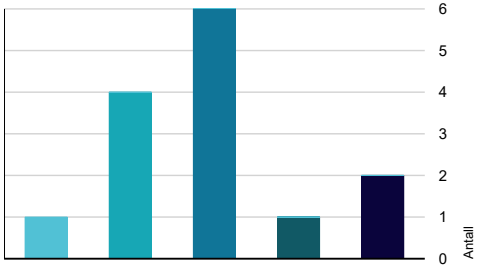
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra kommunalt arkiv (midlertidig brukstillatelse).

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen har normalt vedlikeholdsnivå iht. alder, men preges stedvis av elde, slitasje og vedlikeholdsbehov både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med bølgeeternitt fra byggeår.

Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå og ved takfot, med de begrensninger dette medfører.
Selv om besiktigelse fra bakkenivå ikke har avdekket skader eller avvik utover forhold som evt. er opplyst om, kan det ikke utelukkes at det likevel kan være avvik som kun er mulig å avdekke ved en grundigere besiktigelse fra taknivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.
Generelt anbefales ytterligere undersøkelse utført av fagkyndig person under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Andre tiltak:

Taktekking og undertak bør vurderes for utskifting eller utbedring av fagkyndig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er påvist skader.
Arbeid med eternitt krever spesielle tiltak på grunn av sannsynlig asbestinnhold, og må utføres i henhold til gjeldende regelverk for å unngå helsefare og miljøskader.
Manglende utbedring kan føre til økt risiko for lekkasjer, fuktskader og ytterligere forringelse av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Takrenner og nedløp har stedvis skader og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vannskader på fasade og grunnmur, samt for å sikre korrekt avledning av overvann.
Manglende snøfangere og adkomst til pipe for feier må utbedres for å ivareta sikkerhet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging, skader på bygningens konstruksjon og fare for personskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet trekledning må skiftes ut for å hindre videre skade og sikre tilstrekkelig klimabeskyttelse for ytterveggene. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon dersom det ikke iverksettes tiltak.







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre, plassbygd kaldtakkonstruksjon med utførelse i henhold til byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.
- Isolasjon i etasjeskille har betydelig redusert utførelse og kvalitet.
- Undertaket er stedvis misfarget/anløp til muggvekst.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og muggvekst.

Isolasjonen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig varmeisolering og forhindre varmetap.

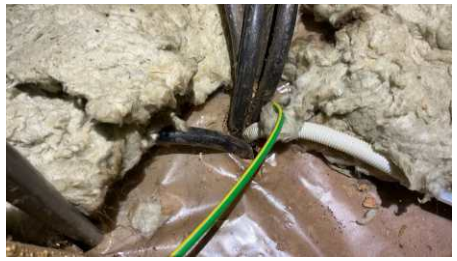
Skader i undertaket må utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning.

Takkonstruksjonen anbefales kontrollert med hensyn til damptetthet, med tilhørende vurdering og gjennomføring av tiltak. For å unngå negative følger av fukt/kondens må damptettesjiktet inneha tilfredsstillende tetthet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Stedvis vinduer fra byggeår med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på enkelte vinduer.
• Noen vinduer preges av elde slitasje.

Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder generelt manglende beslagsløsning over vinduer samt mangelfull åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for lokal utbedring og vedlikehold både innvendig og utvendig. Enkelte vinduer nærmer seg behov for utskifting.

Det bør etableres beslag med fagmessig utførelse over vinduer, samt tilstrekkelig spalte/åpning mellom utvendig kledning/omramming og beslag. Avviket medfører økt risiko for vanninntrengning, samt fuktopptrekk og fuktskader i kledning og omramming.







Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Malte balkongdører i tre med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Dører - 2

Malt ytterdør i tre fra byggeår.
Malt leddport i tre i garasje.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

TG 2 er vurdert på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for snarlige tiltak, men på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder bør det påregnes behov for vedlikehold.



Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i tre konstruksjon med papptekke.
Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltedekke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tredekke preges av slitasje.
• Papptekke er mosegrodd og har slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør utføres generelt vedlikehold og stedvis utbedring eller utskifting av tredekke og papptekke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og panel på vegger. Panel og malte himlingsplater i innvendige tak.
Overflater i garasje er utført i mur/betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater gis TG 2 på bakgrunn av generell bruksslitasje og stedvis skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er generelt ikke behov for umiddelbare tiltak, men stedvis utbedring og fornying av overflater bør påregnes for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på overflatene.



Eksempel på bruksslitasje utover normalt niv.

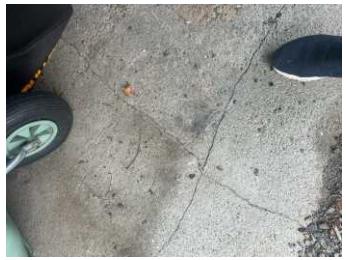
Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Skjevhet i himling i stue.



Riss i garasjegulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår. Etasjeskille over garasje er utført i betong.
Betonggulv på grunn i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert stedvis gulvknirk.

Høydeavvik er bl.a. påvist i gang i 1. etasje og i vindfang i underetasje.

Retthetsmåling er utført som stikkprøvekontroll i enkelte rom, og det kan ikke utelukkes avvik i områder som ikke er kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av gulvknirk og høydeavvik vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, bør slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av høydeavvik og gulvknirk kan være redusert bokomfort, økt risiko for sprekker i gulv og eventuelle følgeskader på overflater. Videre kan det være usikkerhet rundt tilstanden i områder som ikke er kontrollert, noe som kan medføre skjulte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Radon

Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Radonmåling er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen.
Konsekvensen av manglende måling er at eventuelle helseskadelige radonkonsentrasjoner ikke oppdages, noe som kan medføre økt helserisiko for beboere.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl og lettklinkerelement fra byggeår. Vedovn i stue og kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp i gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn. Noen rom har innforet/isolert trevegg mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt" i underetasjen.
- Det er påvist stedvis "saltutslag" på åpne mur- og betongoverflater i underetasje, noe som indikerer fuktgjennomtrengning fra grunn.
- Det er stedvis registrert fuktskjolder/fuktskader på innvendige overflater (plater/panel).
- Hulltaking er foretatt på soverom, ved bunnsvill i hjørne mot vest, og det er påvist høye fuktnivå inne i trekonstruksjonen (over kritisk nivå), men det er ikke påvist synlige fuktskader eller råte i dette området. Konstruksjonen har i tillegg en uheldig utførelse, vurdert i forhold til dagens byggemetode. Utlektede trevegger mot grunnmur er utført med dampsperre (plastfolie) og plastisolasjon (isopor) inne i treveggen.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder i kjeller/underetasje. Ytterligere kontroll anbefales generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser er nødvendig, blant annet bør det foretas inspeksjon og fuktsøk på flere steder i underetasjen for å avklare konstruksjonens oppbygging og tilstand med hensyn til fukt. Vurdering av tiltak bør sees i sammenheng med utvendige forhold, som dreneringssystem og terrengforhold.
Ved bruk av plastisolasjon innvendig i bolig er det krav til at isolasjonen skal være tildekket med brannsikkert materiale.
Behov for omfattende tiltak må påregnes.

Generelt er rom under terreng, med innforede trevegger mot grunnmur og oppforede tregulv, å anse som risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner har skjulte hulrom som er vanskelig å inspisere, og erfaringsmessig høy risiko for skjult svikt eller skade. Jevnlig tilsyn av slike konstruksjoner anbefales.

Konsekvensen ved fukt i innvendige trekonstruksjoner kan over tid føre til mugg- og råteskader, samt forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forhøyede fuktverdier er påvist i trepanel i bod.



Saltutslag på betong/mur.



Utlektede vegger mot grunnmur er isolert med plastisolasjon (isopor).

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Høye fuktverdier er påvist i veggkonstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.







TG 1 Innvendige dører

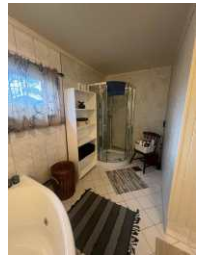
Malte finerdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår, ombygd og oppusset i ettertid.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er utført med flis, baderomspanel og malt panel. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

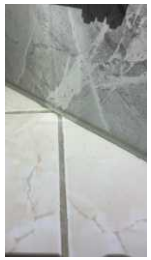
Baderomsplater er ikke montert fagmessig, det er ikke tilfredsstillende forsegling/fug i skjøter, hjørner og overgang mot gulv i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomspanelet skiftes ut og monteres fagmessig. Nevnte avvik medfører økt risiko for fuktskade.

Påviste avvik medfører økt risiko for skade. Bruken av våtrommet er avgjørende.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Elektrisk gulvvarme var ikke i drift på befaringstidspunktet og derfor ikke mulig å kontrollere. Nærmere undersøkelse anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Vær oppmerksom ved bruk, forholdet bør holdes under oppsikt. Avviket kan føre til ulemper ved bruk, og medfører økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert vannlekkasje på våtrommet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.







1. ETASJE > BAD

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Tettesjikt på vegg er utført med baderomspanel og flisbelagte vegger med ukjent tettesjikt. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Påviste mangler og utettheter i tettesjikt samt våtrommets alder tilsier at våtrommet står foran full renovering i nær fremtid.

Kostnadsestimat omfatter renovering av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Der er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved renovering av badet er det naturlig at innredning og sanitærutstyr skiftes ut.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder på våtrommet. Ytterligere kontroll anbefales generelt.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Oppusset i ettertid.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med malt tapet/strie. Panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er vurdert på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer inntil videre, det er liten risiko for skade forutsatt normalt bruk og at det ikke oppstår en uforutsett hendelse/lekkasje inne på våtrommet. Generelt bør det påregnes behov for renovering innen rimelig tid på grunn av alder.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Beleggutførelse (sveis) i hjørner er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. For å få TG 0 eler 1 må gulvbelegget utbedres eller skiftes.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Støpejernsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens ved eldre rustent støpejernsluk er økt risiko for lekkasjer, og konstruksjonen utgjør en svekkelse og redusert levetid for våtrommet. En evt. lekkasje kan føre til omfattende og kostbare skader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Ved renovering anbefales derfor at sluket og avløpsrør skiftes ut samtidig.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avløp fra vaskemaskin fremstår provisorisk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG 0 eller 1 må permanent avløp etableres. Avviket medfører økt risiko for utilsiktet utstrømning av avløpsvann ut i rommet.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da veggkonstruksjon er åpen fra tilstøtende teknisk rom. Fuktsøk er utført i bunnsvill, mot våtrommet, uten at det er påvist unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Nisje for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på bakgrunn av bruksslitasje, diverse skader og alder vil det være behov for utskifting innen rimelig tid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse av innredningen oppstå, noe som kan påvirke både funksjon og estetikk.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekkskanal på kryploftet er ufagmessig utført. Kanalen er ikke av ubrennbart materiale, og mangler isolasjon i kald sone. Overgang til eksisterende firkantkanal fremstår provisorisk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekkskanal bør skiftes ut og isoleres. Avviket medfører stor risiko for brannspredning ved evt. branntilløp på kjøkken samt risiko for kondensering/fuktskade.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er utført med tapet på vegger og laminat på gulv. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannrør er vesentlig utført med kobberrør fra byggeår. Stedvis nyere rør i kobber og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det drypper fra rørskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Drypplekkasje fra rørkobling, skjult bak vegg i bod i underetasje.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Lufting på avløpsanlegget bør etableres.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.





TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk fra bad og toalett er avsluttet på kryploftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres. Avviket medfører risiko for fukt/kondensskade på kryploftet.



Tilstandsrapport



TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2021

TG 2 Varmesentral

Boligen har fyrkjele fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fyringsanlegg som ikke er i bruk bør fjernes. Punktet må sees i sammenheng med "oljetank".

TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

• Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid, behov for utskifting må påregnes innen rimelig tid.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Normal elektrisk installasjon, vesentlig fra opprinnelig byggeår. Stedvis oppgradert i ettertid, bl.a. byttet sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Kommentar fra selger: el kontroll og utbedringer utført av el firma.

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

   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og registrerte avvik på anlegget. Det er blant annet påvist følgende:
    - Selger opplyser at det har vært el-tilsyn i 2024, men det er ikke fremlagt dokumentasjon.
    - Sikringsskap mangler kursfortegnelse.
    - Kabelgjennomføringer i sikringsskap mangler stedvis tilstrekkelig tetting.
    - Kabler over sikringsskap er ikke tilstrekkelig festet/beskyttet.

    Fullverdig kontroll av el-anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

    Kostnadsestimat omfatter kun utvidet el-kontroll. Kostnad for utbedring av avvik beregnes normalt av el-fagmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 Det er ikke tilstrekkelig antall eller plassering av røykvarslere for å dekke alle soverom.

   Generelt:
   Eier har ansvar for at bolig/ fritidsbolig har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, og oppholdsrom som kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom skal være dekket. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
   DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.
Utbedring eller utskifting av drenering og fuktsikring bør vurderes for å hindre videre fuktinntrengning og skader på kjeller/underetasje.
Punktene for "terreng" og "rom under terreng" må sees i sammenheng med dette punktet, da manglende eller sviktende drenering kan føre til økt risiko for fuktskader, mugg og redusert inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er utført med murt grunnmur (betongstein), utvendig pusset/slemmet.
Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Boligen er beliggende i lett hellende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Avviket gjelder vesentlig langs fasade mot sørøst og sørvest.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrenget bør justeres for å oppnå riktig fall bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i bygningsmassen.

Avvik vedrørende marin leire medfører normalt liten eller ingen risiko, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved eventuell større endring eller utbygging på eiendommen kan det pålegges krav fra offentlig myndighet om ytterligere undersøkelser av grunnforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via privat stikkledning.
Boligens vannforsyning er tilkoblet privat vannverk (Risøyhamn vannverk) via privat stikkledning.
Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent.

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

Det er opplyst i egenerklæring at avløp i underetasje er utbedret. Tidspunkt og årsak til utbedring/omfang er ikke opplyst om.

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

Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll og kartlegging av tilstanden på utvendige rør, spesielt avløpsanlegget, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader som følge av svikt i eldre røranlegg.

TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank på eiendommen (under terrasse).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger krav om sanering/fjerning av oljefyringsanlegg som er beregnet for fossilt brensel eller ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oljetank og røranlegg må tømmes, rengjøres eller fjernes for å oppfylle gjeldende krav og unngå forurensningsfare.

Fra 2020 er det forbudt å fyre med fossilt brensel i husholdninger. Dersom anlegget skal benyttes videre med alternative fyringskilder, må det kontrolleres og godkjennes i henhold til gjeldende retningslinjer.

Eier er ansvarlig for å følge regelverket, og det anbefales å kontakte kommunen for ytterligere informasjon. Manglende tiltak kan medføre miljøskade, pålegg fra myndighetene og økonomiske konsekvenser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/145 m²

Enebolig m/garasje: 3 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Toalettrom, 3 Soverom, Vindfang, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod, Kott, Teknisk rom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**1 000 000**
Fradrag for festet tomt	-	10 000
Konklusjon markedsverdi		**1 000 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 100	10.01.2002	Kr. 152	Kr. 10 000

Markedsvurdering

Eiendom, med påstående enebolig m/garasje, er beliggende i nordvestlig lett hellende terreng, i etablert og attraktivt boligområde i Risøyhamn.
Rolig og barnevennlig område, bl.a. grunnet beliggenhet ved kommunal vei/gate med begrenset trafikk. Nærhet til Kveldrovatnet med tilrettelagt friluftsområde. Gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Bygninger gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, dette selv om bolig også preges av elde, utidsmessighet og svekkelser med påfølgende betydelige påkostningsbehov.

Det er iht. retningslinjer for Norsk Takst gjort fradrag i markedsverdien for kapitalisert verdi av årlig oppjustert festeavgift.
Årlig festeavgift er en kostnad som følger eiendommen så lenge festeavtalen løper og utgjør en økonomisk forskjell fra en eiet tomt.
Årlig fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen utgjør for denne eiendommen kun kr. 10 000,-, og vil i realiteten ikke ha innvirkning på markedsverdien i dette tilfellet..

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kveldroveien 24 ,8484 RISØYHAMN 143 m² 1978 2 sov	31-07-2024	1 700 000	**1 600 000**		1 600 000	**8 511**
2	Meieribakken 7 ,8484 RISØYHAMN 105 m² 1961 3 sov	28-08-2025	1 000 000	**700 000**		700 000	**5 738**
3	Kveldroveien 22 ,8484 RISØYHAMN 213 m² 1973 4 sov	16-07-2019	1 500 000	**1 100 000**		1 100 000	**5 164**

Om sammenlignbare salg

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

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.		548
Kommunale avgifter (avløp/feiing). Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		7 000
Privat vannforsyning, Risøyhamn vannverk. Årlig avgift er estimert av takstingeniør.	Kr.		3 500
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		5 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		20 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/garasje	Kr.		**3 050 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 050 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

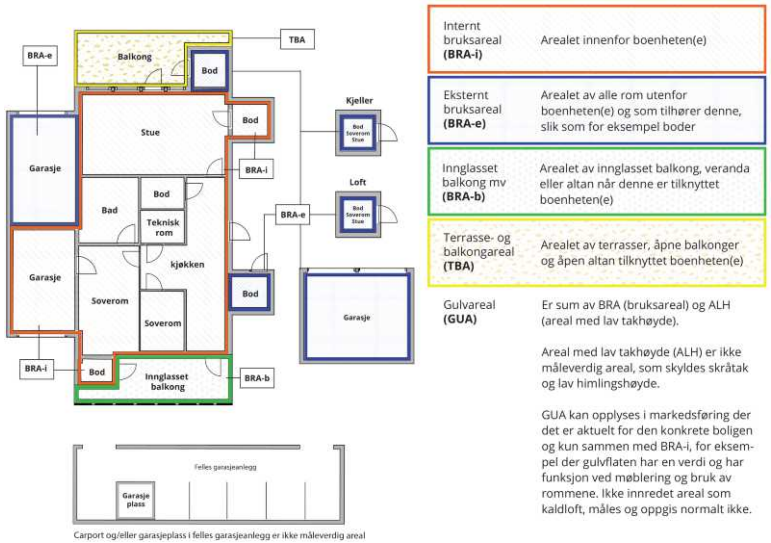
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig m/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	86			86	26
Underetasje	59			59	
Underetasje - garasje		19		19	
SUM	**145**	**19**			**26**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, bad, toalettrom, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, gang m/trapp, kjellerstue, soverom, gang 2, vaskerom, bod, bod 2, kott, teknisk rom		
Underetasje - garasje		Garasje	

Kommentar

Yttervegg mellom bolig og garasje er ikke medregnet i oppgitte areal.
Måleverdig areal av kott under trapp er medregnet i s-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av mindre fasadeendring samt bruksendring av rom og endret romplan i begge etasjer. Nærmere undersøkelser anbefales, avviket bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/garasje	132	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	9	1	40	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kveldroveien 27	10.01.2002		09.01.2032

Hjemmelshaver
Th Benjaminsen AS - HJEMMELSHAVER
Rita Lundemo (DØD) - GJELDER FESTE

Kommentar
Eiendommen er ikke oppmålt. Areal for festetomten er ikke oppgitt i offentlig register, og dette kan påvirke verdifastsettelsen.

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nordvestlig lett hellende terreng, i etablert og barnevennlig boligområde i Risøyhamn.
Hovedfasade mot nordvest, med stedvis utsikt mot fjell og vann.

I Risøyhamn er det bl.a. skole, barnehage, service- og forretningstilbud samt kommunikasjon med buss og hurtigrute.
Ca. 50 km. til Andenes, kommunesenter hvor det bl.a. fins. div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med fly.
Ca. 50 km til regionsenteret Sortland.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot, og har grei adkomst fra, kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra Risøyhamn vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel/gårdsplass med grus/singel.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Det er begrenset informasjon vedr. eiendommen da eier er død og rekvirent har lite kjennskap til eiendommen.
Nøye gjennomgang av offentlig registrert informasjon samt sameiets retningslinjer anbefales generelt.
Takstingeniørens begrensede tilgang til informasjon om eiendommen må hensyntas.

Bebyggelsen

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
250 000	2003	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.07.2025		Fremvist	3	Nei
Ordrebekreftelse	03.07.2025		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	30.07.2025		Fremvist	55	Nei
Tegninger	10.03.1966		Fremvist	2	Nei
Statens Kartverk	04.07.2025		Innhentet	4	Nei
Norges Eiendommer	04.07.2025		Innhentet	3	Nei
Rekvirent	02.09.2025		Gjennomgått		Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	08.07.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kveldroveien 27 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 1
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 08.07.2025
Barosen, Thomas

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Thomas Barosen

Boligen

Kveldroveien 27
8484 Risøyhamn

1871-9/1/40/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Tilleggskommentar

utbedret avløp i kjeller.
El kontroll 2024 ? utbedret av elektrofirma.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

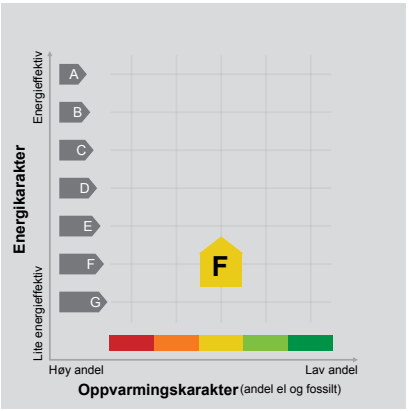
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Kveldroveien 27
Postnummer	8484
Sted	RISØYHAMN
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	40
Bygningsnummer	190282422
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159266
Dato	24.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

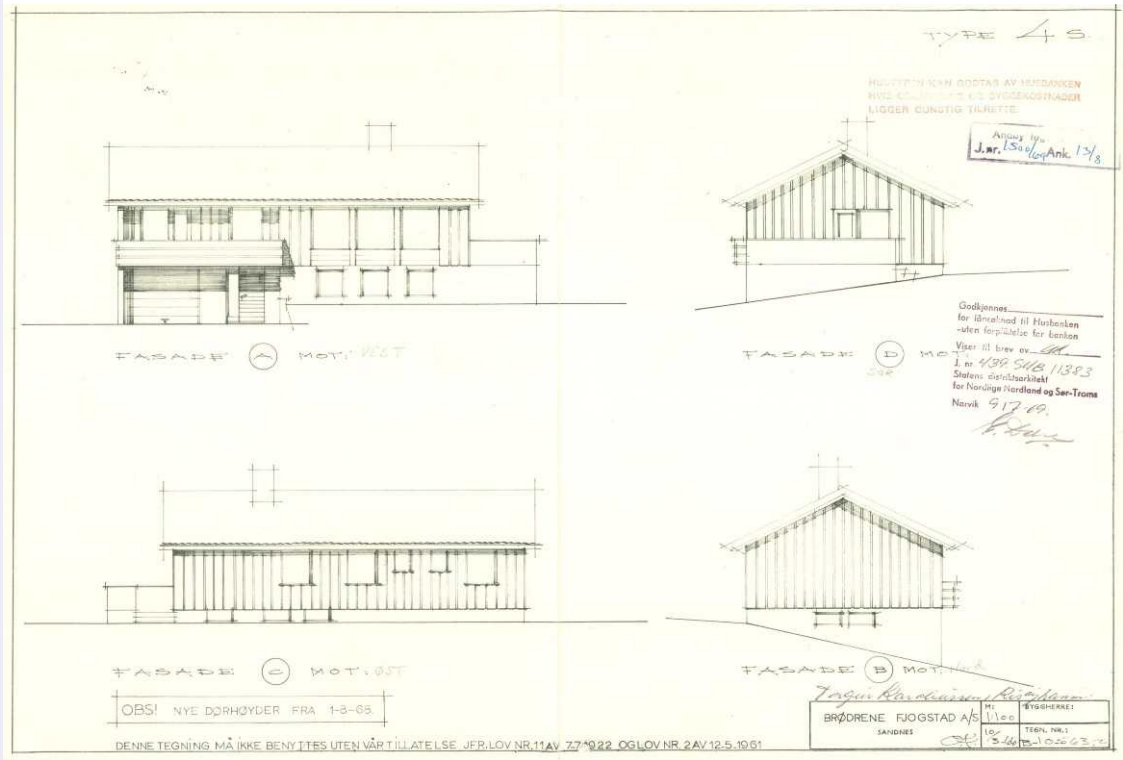
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

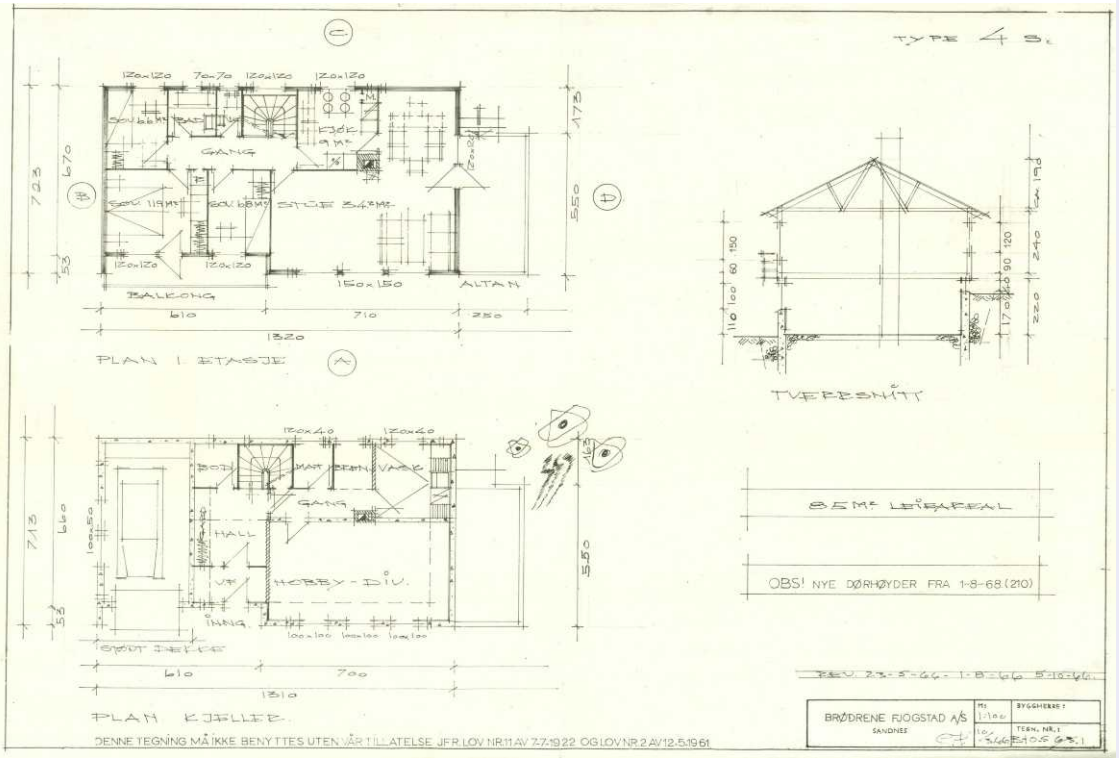
Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.





BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Torgeir Karoliussen

Risøyhamn

Etter besiktigelse foretatt den 8. juli 1970 gis herved midlertidig brukstillatelse av Våningshuset på eiendommen Gnr. 9 Bnr. 1

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/9-70

Andenes den 8/7-70

Karsten Gundersen

Karsten Gundersen

Andøy Bygningsråd

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

795

Stempelm: kr 5.-

Festekontrakt

Dagbok nr. 4862 1969
Vesterålen sorenskriverembete
D65-22/11-69

Undertegnede Inga xxxx, Birger og Thorleiv Benjaminsen bortleier av vår eiendom Risøhavn gnr. 9, bnr. 1, i Bjørnskinn en byggetomt til Torgeir Karoliussen,

Tomten er beliggende paa Sørmarka. Fra midt av veien mot sydvest avgrenset langs g.nr. 9 b.nr. 117 Soltun i 30,5 m. længde, i sydøst i grense mot Leif Nilsens tomt 17,5 m. til merke, herfra mot nordvest 13 m. og videre mot nordøst 7,5 m. og videre mot nordvest 19 m. til midt av veien.

Bortleien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden gjelder for et tidsrum av 30 år.
2. Den årlige leieavgift er kr. 100,-
   som betales forskuddsvis hver 15. nov. første gang 1969
3. For den løpende leieavgift forbeholdes herved første prioritets pant i de på tomten oppførendes hus og andre innretninger med rett til, i tilfelle misligholdelse av avgiften, å selge pantet ved offentlig auksjon uten lovmål og dom. For vårt vedkommende kommer dog den begrensning at så lenge der på husene hefter lån ydet av Hypotekbanken, Småbrukerbanken eller andre statslåneinstitusjoner samt sparebanker, skal tomten ikke kunne ryddiggjores, grunnavgiften ikke kunne forhøyes og vedkommende låneinstitusjon være berettiget til, om nødvendig, å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets innbetalingstid. For vår grunnavgift viker vi herved prioritet til fordel for slike lån. Prioritetsvikelsen er således å forstå at den gjelder selve retten til avgiften og alle terminer, forfallne som fremtidige. Vår rett til avgift av eiendommen vil således, forsåvidt avgiften ved eventuelle tvangssalg ikke dekkes ansees som bortfallt som hefte på eiendommen.
4. Med bortleien følger ingen rettigheter utenom tomten. På tomten må ikke drives dampskipsekspedisjon eller lignende virksomhet. Leieren plikter å holde tomten inngjerdet.
5. Fremleie av tomten eller deler av den eller overdragelse av festeretten kan kun finne sted mot samtykke av eieren.
6. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller overta bygning(ene) på tomten etter lovlig skjønn. Dog skal festeavgiften ikke kunne settes lavere enn den opprinnelige avgift.
7. Leieren betaler omkostningene ved tinglysning og stempling av denne kontrakt.

Risøhavn, den 4. nov. 1969

Inga [illegible]
Birger Benjaminsen
Thorleiv Benjaminsen

Til vitterlighet:
Asbjørn Larsen

Vedtakes av meg som leier:
Torgeir Karoliussen

Til vitterlighet:
Elin Larsen

KH.

Returneres til:
ADVOKAT
INGRID SOLLID
MNA
Postboks 703, 8301 Svolvær

TINGLYST
10 JAN. 2002
VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 117

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Komhunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1871	Andøy	9	1	40		

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Nei [X] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns- bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 500.000,- femhundretusenkroner
Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 500.000,- Kronerfemhundretusen 00/100

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
[redacted]	Trond Skjolde	1/2
	Ninni Dahl	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Kåre Gjøvik	[X] Ja [ ] Nei	1/2
	Rita Lundemo	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr. 117 Tinglyst 10.01.2002 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Sortland 14/12 2001

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Trond Skjolde — Trond Skjolde

Ninni Dahl — Ninni Dahl

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Edm. Skjolde — Edmund Skjolde.

Adresse

Skjolde 8484 Risøyhamn.

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Åsmund J. Holmvik — Åsmund Holmvik

Adresse

Gavlen 8484 Risøyhamn.

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

383

Doknr: 5001 Tinglyst 30.08.1999 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST **Skjøte**[1]

30. 24 AUG. 1999
VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 5001

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1871	ANDØY	9	1	40		

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Nei ☒ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☐ Nei ☒ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☒ FB Fritthligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 560.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

	Navn	Ideell andel
[redacted]	JØRGENSEN IVAN CATO	

5. Til

	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	TROND SKJOLDE	☒ Ja ☐ Nei	50
	NINNI DAHL	☒ Ja ☐ Nei	50
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato: Risøyhamn 12/8-99

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Trond Skjølde	TROND SKJØLDE
Ninni Dahl	NINNI DAHL

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei — Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Risøyhamn 10/8-99

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ivan Jørgensen	IVAN JØRGENSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tom-Arne Iversen	TOM-ARNE IVERSEN
Adresse: 8484 Risøyhamn	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Eirik Haugen	EIRIK HAUGEN
Adresse: Boks 118 8493 RISØYHAMN	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☒ Ja ☐ Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? ☒ Ja ☐ Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig? ☒ Ja ☐ Nei — Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Risøyhamn 17/8-99

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Trond Skjølde	TROND SKJØLDE
Ninni Dahl	NINNI DAHL [redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tom-Arne Iversen	TOM-ARNE IVERSEN
Adresse: 8484 Risøyhamn	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Eirik Haugen	EIRIK HAUGEN
Adresse: Boks 118 8493 RISØYHAMN	

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververs ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

ANKEN ASA
ENES

Som grunneier tiltransporterer jeg med dette denne kontrakt til Trond Skjolde, 200464.[redacted] og Ninni Dahl, 030360.[redacted].
Leietiden er 30 - tretti - år fra 20.08.99.

Risøyhamn, den 18/8 - 1999.

Ole Benjaminsen

Til vitterlighet:

Bjørnar Jakobsen

Tore Benjaminsen

Vedtas av meg som leier:

Trond Skjolde
Trond Skjolde

Ninni Dahl
Ninni Dahl

Til vitterlighet:

Heidi Bendiksen

M. BENDIKSEN
NORDLANDSBANKEN ASA
8480 ANDENES

Til vitterlighet:

Greta Jacobsen

GRETA JACOBSEN
NORDLANDSBANKEN ASA
8480 ANDENES

TINGLYST
30. 24 AUG. 1999
VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 5001

Vigdis Bergsland
sorenskriver

DLANKEN ASA
8NES

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT FOR GNR. 9 BNR. 1 FESTE NR. 40 I ANDØY - HJEMMEL TIL GRUNN: OLE BENJAMINSEN

****

I forbindelse med transport av festeretten til Trond Skjolde og Ninni Dahl, dat. 20.08.99 for ovennevnte eiendom, undertegnet av Ole Benjaminsen, samtykker jeg herved til at festeretten overdras.

Andenes, 3/9-99

Ivan Jørgensen

Ivan Jørgensen

Til vitterlighet:

Heidi Bendiksen

M. BENDIKSEN
NORDLANDSBANKEN ASA
8480 ANDENES

Greta Jacobsen

GRETA JACOBSEN
NORDLANDSBANKEN ASA
8480 ANDENES

TINGLYST
- 6 SEPT. 1999
VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 5113

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	29.07.2025 kl. 10:12
Gårdsnummer:	9	Produsert av:	Erik Hansen - Andøy
Bruksnummer:	1	Attestert av:	Andøy kommune
Festenummer:	40		

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	RISØYHAMN
Etableringsdato:	22.11.1969
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert teiger på matrikkelenheten.

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						1 / 1
						1 / 1

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Kveldroveien	71518	27			Grunnkrets	0306	Risøyhamn	Nei
						Stemmekrets:	5	Sør	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303	Andøy	
				7651535	525590	Postnr.område:	8484	RISØYHAMN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	190 282 422	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	167	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7651535 Øst: 525590	Bruksareal totalt:	167	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	22				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

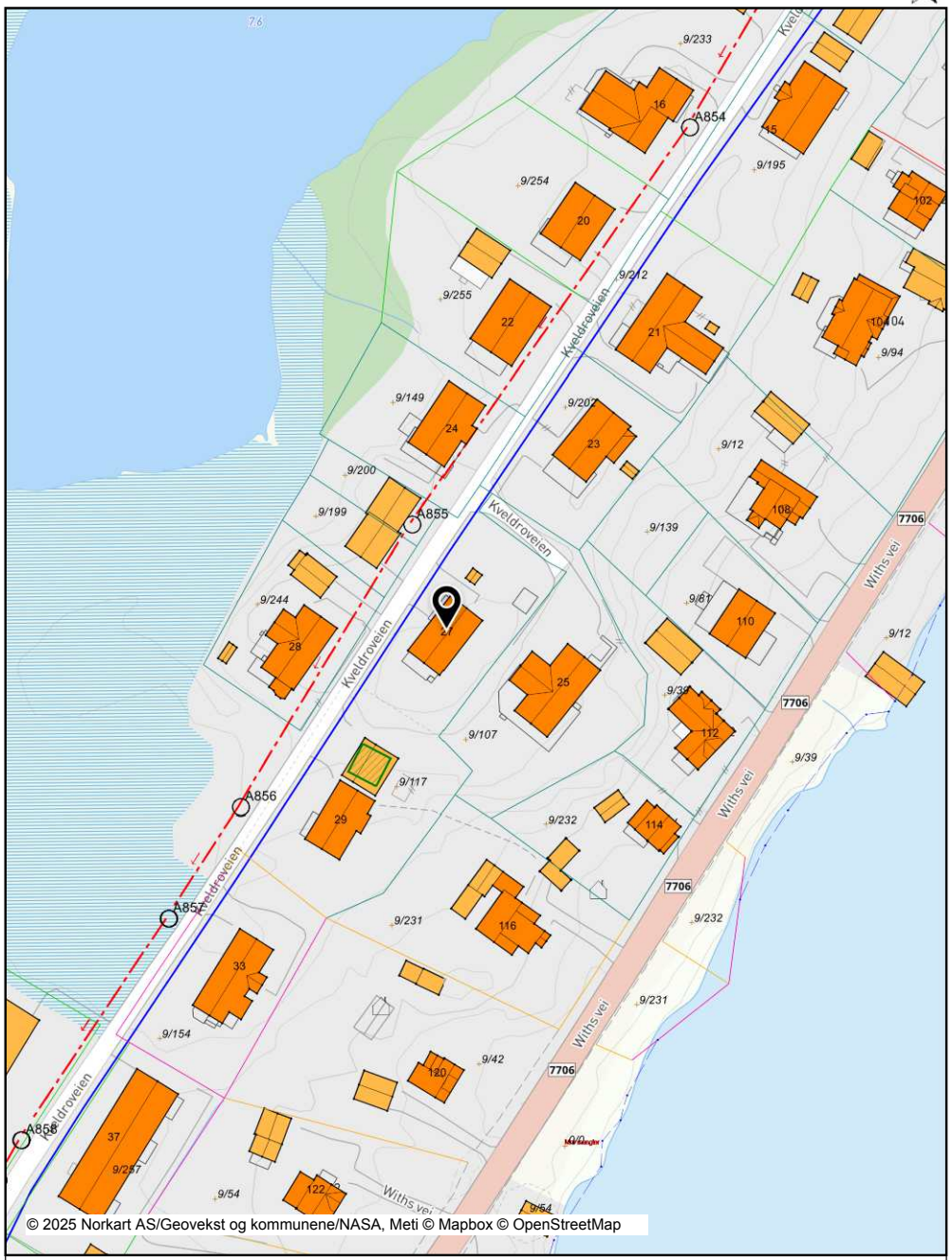
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	85	0	85	0	0	0	0	0
U01	0	82	0	82	0	0	0	22	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71518 Kveldroveien 27	H0101	Bolig	167	0	Kjøkken	0	0	9/1/40

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.07.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

VA-Vann
- Vannledning

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Ledningsnett Vann og avløp
- Avløp felles
- Vannledning privat
- Fallretning fellesledning
- Brannventil i kum
- Kum
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Abc Tekst på kopling

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Utskrift fra Norkart AS kartklient

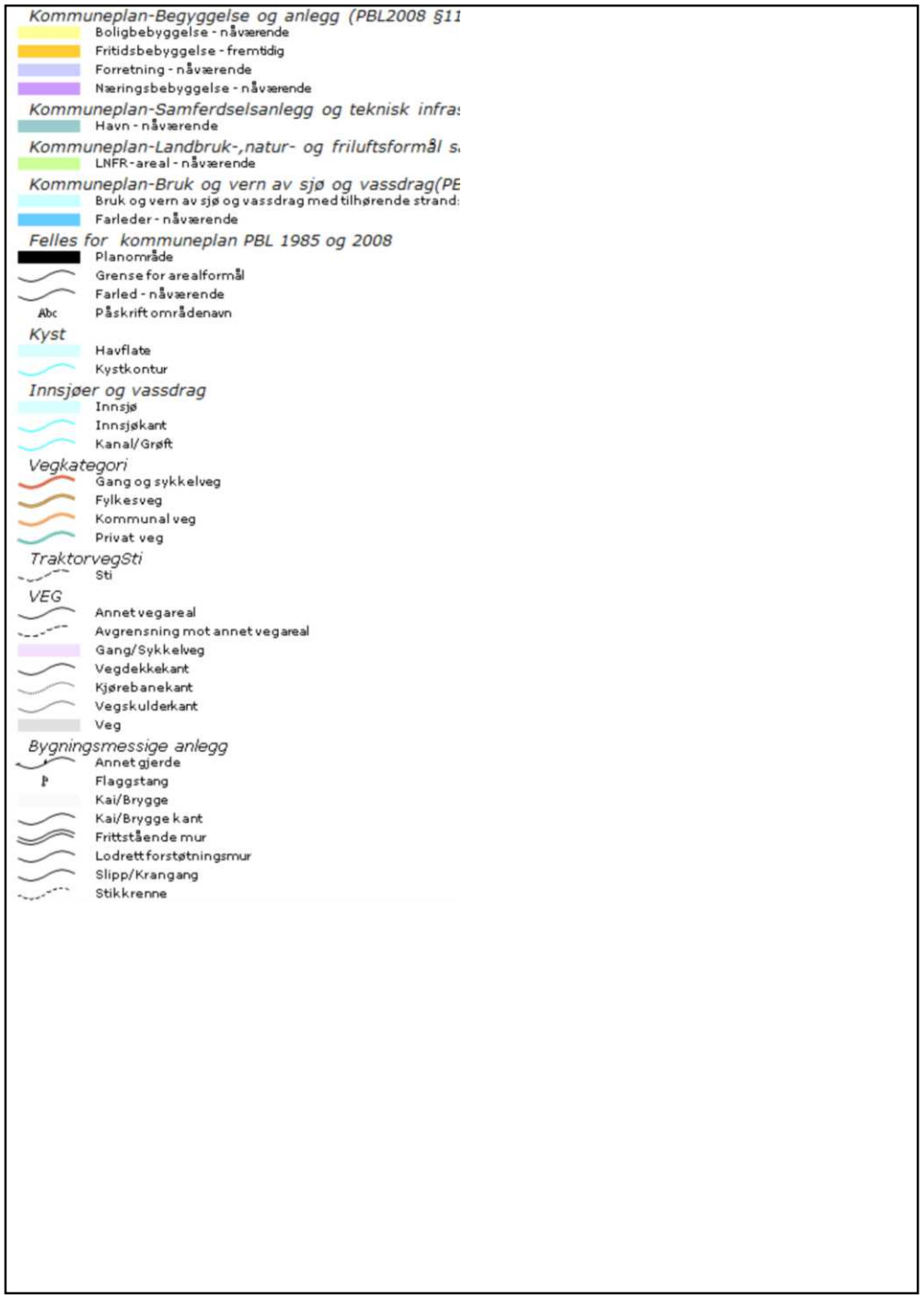
Dato: 29.07.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N

N



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

Tegnforklaring



KVELDROVEIEN 27

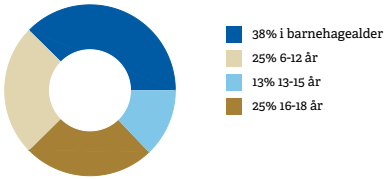
OFFENTLIG TRANSPORT

Risøyhamn	Linje 871, 874	**3 min** 0.3 km
Andøya lufthavn Andenes		**44 min**

SKOLER

Risøyhamn skole (1-10 kl.)	67 elever, 6 klasser	**9 min** 0.8 km
Sortland videregående skole	650 elever, 32 klasser	**44 min** 51.5 km
Andøy videregående skole	150 elever	**45 min** 52 km

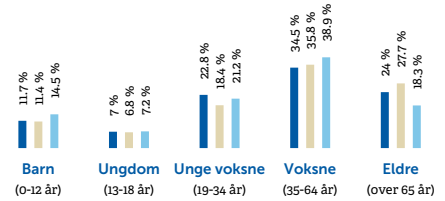
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Risøyhamn	174	115
Kommune: Andøy	4 572	3 017
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Risøyhamn barnehage (1-5 år)	21 barn	**8 min** 0.7 km

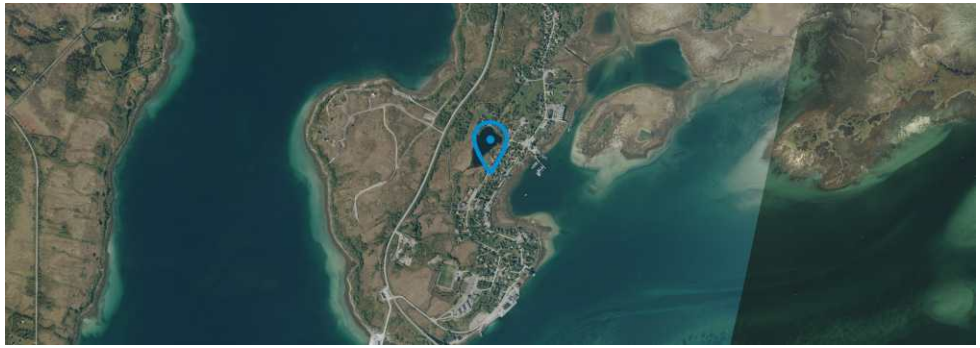
DAGLIGVARE

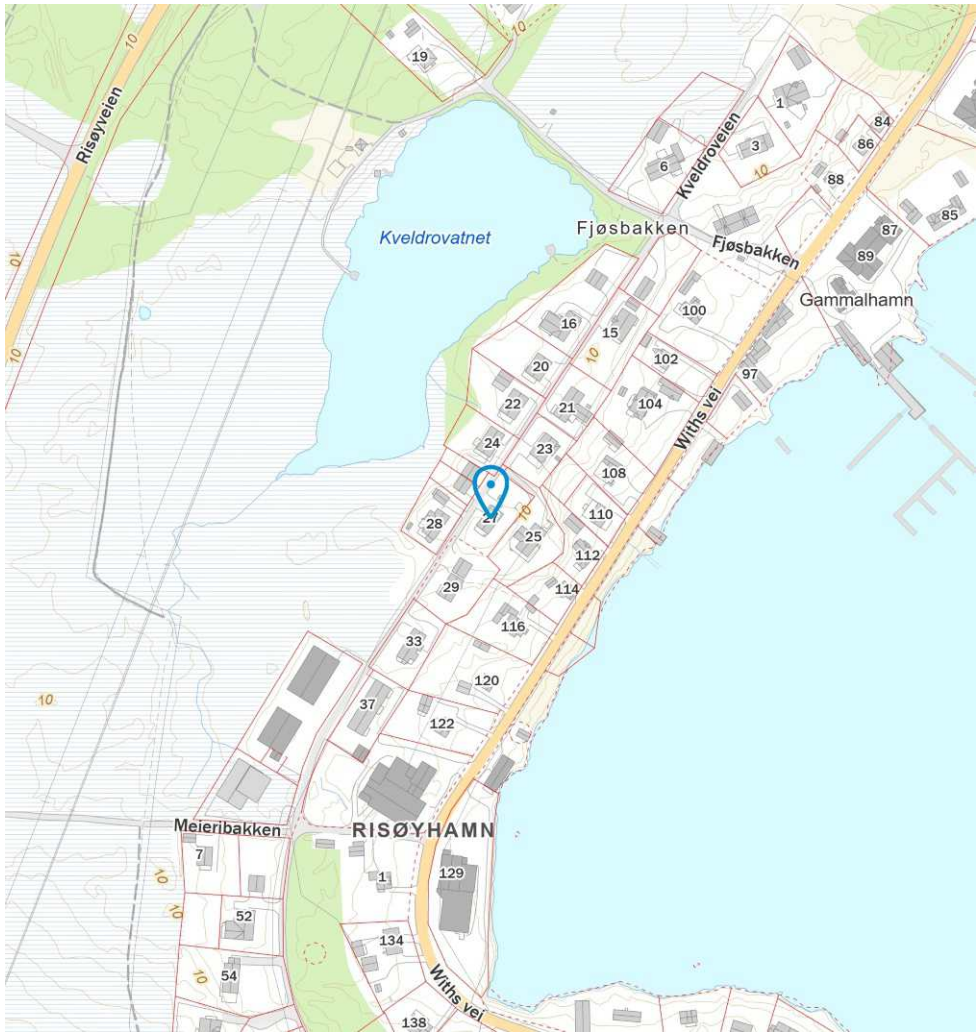
Joker Risøyhamn	Post i butikk	**3 min** 0.3 km

SPORT

Risøyhamn	Aktivitetshall, fotball, friidrett	**8 min** 0.7 km
Åse	Fotball	**8 min** 8.5 km

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Boligkjøperforsikring

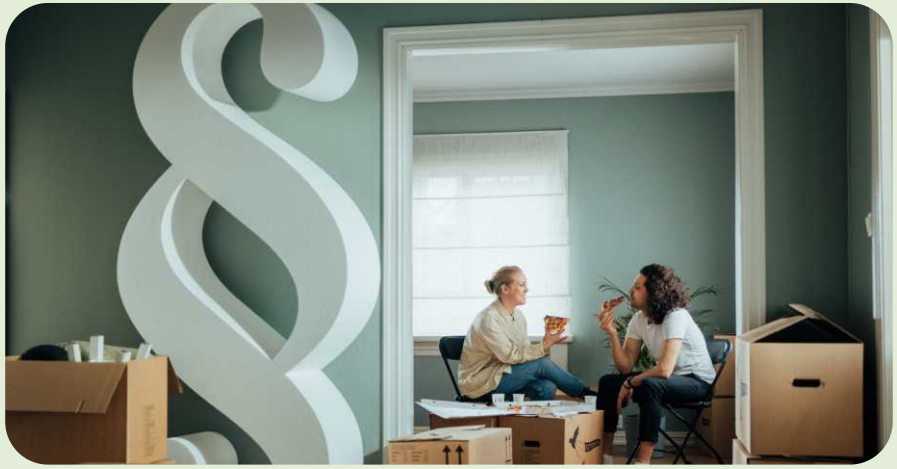
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28250034 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Kveldroveien 27, 8484 Risøyhamn.
Gnr. 9, Bnr. 1, Fnr. 40, Andøy kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 28250034
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no