

Velkommen til

Nupveien 21, 8484 Risøyhamn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nupveien 21
8484 Risøyhamn

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	900 000,-
Omkostninger	kr	23 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	923 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1895
BRA/BRA-i	99 / 90 m²
Soverom	2

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

Velkommen til Nupveien 21 - Eldre enebolig på Bjørnskinn, i rolige og landlige omgivelser på vakre Andøya.

Her bor du med nærhet til både sjø og fjell, som byr på flotte turområder året rundt - et ideelt sted for deg som ønsker å bruke naturen aktivt. Samtidig er det kort vei til Risøyhamn hvor du finner blant annet dagligvarebutikk, barnehage og skole (1.-10. klasse). Andenes og Sortland nås innen 1 time i bil, og byr på ytterligere hverdags- og byfasiliteter.

Boligens landlige beliggenhet sørger for fin utsikt i flere retninger, i tillegg til gode sol- og lysforhold. Romslig tomt på ca. 2 mål som er opparbeidet, og byr på rikelig med boltreplass for store og små. Boligen fra ca. 1895 går over 3 plan og holder en eldre, sjarmerende standard med noe behov for oppgraderinger og vedlikehold. Her er det med andre ord gode muligheter for å sette sitt eget preg.

Dette er en perfekt mulighet for deg som ønsker et liv på landet, i rolige og naturskjønne omgivelser.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nupveien 21, 8484 Risøyhamn

Registerbetegnelse
Gnr. 10, Bnr. 58, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	900 000,-
Omkostninger	kr	23 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	923 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	940 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 22 500,-

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

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

Sum omkostninger kr 23 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 2 236,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Renovasjon: kr 5 768,- pr. 2026
Renovasjon og slamtømming utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 140 liters dunk. Slamtømming utføres hvert 4. år.

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: 90 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 99 m²
TBA: 29 m²
GUA: 115.00 m²
ALH: 25.00 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen gårdsplass. Det er ikke montert el bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 067,7 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 2068 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen i matrikkelen er registrert med følgende bruk av grunn: Verneområde. For ytterligere informasjon om registrert bruk av grunn, anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass. Det er gjerdet inn rundt huset for å holde småfe unna. Det er opparbeidet plen med spredt beplantning. Noe skrånende tomt.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Grunnmur til kjeller og krypkjeller har ikke synlig utvendig drenering.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i opprinnelig del av huset er av massiv naturstein i variende dimensjoner og tradisjonell mørtel fra byggeår. Grunnmur i tilbygget er av plasstøpt betong.

Terrengforhold:
Noe skrånende tomt med avrenning fra hus.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre ukjent type. Det foreligger ingen dokumentasjon på materialer, utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

Septiktank:
1-kammers eldre septiktank av betong med overløp til nærliggende bekk.

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

Byggeår
Boligen er oppført i ca. 1895, senere påbygget i ca. 1966 ifølge selger. Uteboden er oppført i ca. 2010 ifølge selger.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 55 m²: Sovealkove/disponibelt, kjøkken, stue, bad, entré og bod/garderobe.

2. etasje
BRA-i 35 m²: Gang, to soverom og tre boder.

I tillegg har boligen kjeller med ikke måleverdig areal, bestående av uinnredet kjellerrom. Grunnet lav takhøyde i kjeller (184 cm) er ikke arealet tatt med i bruksarealet. Areal i kjeller med lav takhøyde er på 25 m².

På eiendommen står også en utebod med BRA-e 9 m².

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

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

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

Andre åpenbare ulovligheter påpekt av bygningssakkyndig:
- Vindu i sovealkove i 1. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning dersom det skal brukes som et "rom for varig opphold". Rommet inngår dermed heller ikke i antall godkjente soverom.

Standard
Boligen fremstår som noe vedlikeholdt, med stedvis etterslep. Vedlikehold må påregnes. For øvrig normal standard ut ifra alder og konstruksjoner.

Kjøkken:
Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående komfyr og ventilator med mekanisk avtrekk. Integrert kjøleskap under benkeplate. Normale bruksmerker registrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut

Bad:
Badet ble etablert i 1966 i forbindelse med oppføring av tilbygget. Konstruksjon og utførelse er i hovedsak fra denne perioden. Det er kun naturlig ventilasjon. Toalett og servant er skiftet i senere tid, men øvrige bygningsdeler fremstår som originale. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på badet. Sluk og laveste punkt ved dørterskel ligger på samme høyde. Dette innebærer at vann ikke vil ledes mot sluk ved lekkasje eller overspyling, og at vann kan renne ut av rommet og inn i tilstøtende konstruksjoner. Det er avvik i utførelsen av gulvbelegget. Overgangen mellom dusjsonen og øvrig gulv består av to ulike typer belegg som er dekket med et overgangsbeslag i stål. Tetthet under beslaget er ukjent. Ved dørterskelen, som er laveste punkt i rommet, er det skader i belegget og åpning direkte ned til gulvkonstruksjonen under. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Innvendige overflater:
Boligen har vegger med malte plater, malt panel og tapet. Gulv med parkett i 1. etasje, belegg på bad og heltregulv i 2. etasje. Innvendig himling av 60x120 cm malte takplater og slett malt himling. Det er registrert slitasje på flater, generelt vedlikehold må påregnes. Det er registrert noen glipper i endeskjøter på laminatgulv, og knirk flere steder i gulv begge etasjer. Laminatgulv er i stue, kjøkken og sovealkove er oppgitt fra eier skiftet i ca. 2014. Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Innvendig eldre malt tretrapp med 90 graders sving. Boligen har innvendige dører fra flere tidsepoker. Enkelte slette, malte dører. Enkelte profilerte dører, malt/lakkert. Bruksmerker registrert. Innvendige dører i 2. etasje er av eldre, selvbygget utførelse og har mindre dimensjoner enn dagens standard. Dette vurderes som normalt for byggets alder.

Rom under terreng og krypkjeller:
Boligen har kjeller med adkomst fra utside. I egenerklæring er det oppgitt at tak ble isolert med 10 cm isolasjon og kledd med asfaltplater i 2018. Det ble samtidig laget ny ytterdør til kjeller. Det er krypkjeller under tilbygget. Krypkjelleren har svært begrenset adkomst, det er ingen ventilasjon, og det er ikke etablert fuktsperre på bakken.

Pipe og ildsted:
Pipen er en murt konstruksjon uten synlig innvendig rør. I 1. etasje er pipen kledd inn med plater på alle sider, mens den er synlig i 2. etasje. Selger opplyser i egenerklæring at pipen tidligere var i svært dårlig stand i kjelleren. Ovnene i hovedetasjen ble derfor fjernet, og gjennomføringene murt igjen i 2010. Arbeidet er beskrevet som ufaglært.

Vannledninger:
Vannledningsanlegget består av flere ulike rørtyper. I kjeller er det sorte uisolerte plastrør. I øvrige deler av boligen er det kobberrør med skjøter, samt gjennomsiktige plastrør i gjennomføringen til kjøkkenet uten ytre beskyttelseshylse. Alder og dokumentasjon for anlegget er ukjent.

Avløpsrør:
Eldre avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Sporadisk avtrekk fra kjøkken.

Varmepumpe:
Varmepumpe montert i stue i 1. etasje. Utvendig del er beskyttet med takoverbygg og innkassing. Varmepumpe er ifølge egenerklæring montert i 2024. Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.
Varmtvannstank:
200 liters varmtvannstank produsert i januar 2016.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon med ukjent opprinnelig oppføringstidspunkt. Noe skjult og noe åpent anlegg. Oppgradert og påkostet i ulike perioder. Automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør. Vurdering basert på opplysninger fra eier og anleggets alder, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. 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.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige og utvendige trapper.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
- Veggkonstruksjon: Eldre kledning viser tegn til fukt- og råtepåvirkning, med mykt treverk ved kontroll.
- Takkonstruksjon/loft: Det er ikke tilgang til loft for inspeksjon. Det er ikke luftekanal på østside av loft.
- Vinduer: Topphenglslet vindu vest i stue lot seg ikke åpne ved befaring. Enkelte vinduer nærmer seg halvparten av forventet levetid.
- Fuktsikring og drenering: Det er ingen fuktsikring på grunnmur, og det er opparbeidet blomsterbed inntil mur som gir forhøyet risiko for fuktinntregning i kjeller.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmur har stedvise synlige riss og lokale skader, og viser tegn til korrosjon i synlig innstøpt stål.
- Vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for utvendige vann- og avløpsledninger. Eldre ledningsanlegg har økt risiko for lekkasjer, rotinntrengning og driftsproblemer.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Septiktanken er av eldre type. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgraderinger eller tilstandsvurderinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det må påregnes at konstruksjonen kan være svekket på grunn av alder. Eldre betongtanker kan få sprekker, utettheter eller korrosjon på innvendige komponenter uten at dette er synlig ved ordinær befaring.

TG2 - Innvendig:

- Overflater: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje. Det er registrert fuktskjolder, sprekker og andre typer skader flere steder på overflatene, særlig på soverom og bod i 2 etasje er det synlige fuktskader etter tidligere lekkasje. Det er gjennomført fuktsøk her på befaring uten registrert fuktutslag. Det er ikke å regne som en garanti for at det ikke vil bli ny lekkasje i fremtiden. Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere, se tidligere pkt. vedrørende takkonstruksjon/loft. En generell oppgradering av overflater må påregnes.
- Rom under terreng: Kjelleren har begrensede muligheter for lufting, med kun én klaffeventil ved siden av døren. Under befaring ble det registrert noe typisk kjellerlukt, sannsynligvis relatert til lagring av organisk materiale.
- Krypkjeller: Krypkjelleren mangler ventilasjon og fuktsperre på bakken. Adkomsten er begrenset, og full inspeksjon er derfor ikke mulig. Forholdene medfører økt risiko for fuktproblemer over tid. Manglende ventilasjon og fuktsperre gir økt risiko for skadedyr som eksempelvis mus, samt mikrobiell vekst.
- Trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen er av eldre type med bratt stigning, lav frihøyde og kort rekkverk. Dette er typisk for trapper fra byggeperioden og avviker fra dagens krav til sikkerhet og brukervennlighet. Liten frihøyde i trappeløpet og bratt utførelse gjør trappen mindre egnet som forbindelse mellom boligrom.
- Andre innvendige forhold: Varmepumpen er tilkoblet vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med anbefalt praksis for fastmontert utstyr, som normalt skal være fast tilkoblet på egen kurs. Forholdet bør vurderes av elektriker.
- Vannledninger: Det benyttes tre ulike rørtyper i boligen, noe som indikerer at anlegget er endret i flere omganger. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannledningene eller utførelsen. Kobberrør med skjøter og gjennomsiktige plastrør uten ytre beskyttelse kan ha redusert sikkerhet mot lekkasje. Ulike materialer og løsninger gir usikkerhet om tetthet, levetid og fagmessighet.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun naturlig ventilasjon på bad. Det er svært redusert ventilering i kjeller og krypkjeller.
- Kjøkken: Kjøkkenventilator er koblet med avtrekk til pipe, noe som ikke er tillatt etter dagens krav.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. TG3 settes fordi taket på den nederste takflaten mangler snøfangere. Etter gjeldende krav på utførelsestidspunktet (TEK10, 2010) skal tak utformes slik at nedfall av snø og is ikke medfører fare for personer eller eiendom. Den aktuelle takflaten har takvinkel og plassering som innebærer risiko for snøras mot inngangsparti/ferdselsområde. Snøfangere skulle derfor vært etablert. Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risiko for skade.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det er målt ca 23 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom vest 2 etasje, og 28 mm høydeforskjell gulv soverom øst 2 etasje.
- Pipe og ildsted: Det er registrert betydelige skader på pipen i kjelleren, synlig skjevhet i 2. etasje og ufaglært utførte arbeider i forbindelse med fjerning av ildsteder og igjenmuring av gjennomføringer. Pipen er delvis innkledd, og full vurdering av konstruksjonen er derfor ikke mulig. Det foreligger usikkerhet knyttet til både teknisk tilstand og brannsikkerhet.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har en eldre konstruksjon uten tilfredsstillende tettesjikt. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende, og sluket ligger høyere enn laveste punkt ved terskel. Kun naturlig ventilasjon gir økt risiko for fuktbelastning. Overgang mellom to ulike beleggstyper i dusjsonen med ukjent tetthet. Skadet belegg ved dørterskel med

åpning ned til underliggende konstruksjon. Badet er av en slik alder og utførelse at det ikke kan forventes å tåle normal bruk etter dagens krav. Samlet vurderes dette som TG 3.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Ufaglært har skiftet vask og toalett i 2007.

Pkt. 4: Det har tidligere (før 2003) vært vannlekkasjer gjennom tak, tydelige tegn innvendig. I 2010 (usikker på årstallet), var det ny lekkasje gjennom tak fra veranda på flatt takk mot nord. Ufaglært gjorde da tiltak, herunder endret takvinkel fra skrått og flatt til skrått hele taket mot nord. I tillegg lagt ny isolasjon 20 cm glava på hele gammelt flatt tak, lagt nye åser til bæring av nye Dekra takplater, samt skiftet ny takhatt. Det er også skiftet ny altandør og ytterdør i perioden 2007-2009. Utført ufaglært.

Pkt. 5: Jørn Kåre Ingjer (faglært) la i 2018 ny papp, asfaltplater, og 5 cm glava isolasjon samt ny kledning på veggene mot vest og sør. De har senere år laget ny ytterdør til kjelleren og isolert gulvet mot 1. etasje nedenfra med 10 cm glava og asfaltplater. Videre har de satt inn en nytt (brukt) kjøkkeninnredning i 2017. Sortland Elektro har vært tilkalt flere ganger, for mindre utbedringer av elektriske installasjoner. Senest i forbindelse med kjøkkenombyggingen. Arbeidene er gjort over flere år, kan ikke tidfeste det riktige året. Ufaglært har skiftet alle vinder i huset. Årstallet vil fremkommet ved å se når vindene er produsert.

Pkt. 7: Utvidet og lagt nytt dekke på altan i 2019. Revet gammelt uthus og kjøpt nytt uthus i 2012. Utført ufaglært.

Pkt. 13: Ingen skader, men det er registrert avføring som sannsynligvis er fra røyskatt. Jørn Kåre Ingjer (faglært) har i 2018 murt igjen hull i vegg etter vindu, som var stengt bare med en steinhelle. De laget også ny dør til kjelleren.

Pkt. 16: Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk, samt privat avløp via septiktank. Selger har ikke opplevd at dette har vært ustabilt.

Pkt. 17: Selger opplyser at det er skiftet ny varmepumpe i 2012 og ny igjen i 2024. Sortland elektro monterte varmepumpen i 2012, mens Stokmarknesfirma monterte varmepumpen i 2024. Videre er det kjøpt tre nye varmeovner, brukt som vintersikring mot frostskader hvis varmepumpen skulle svikte.

Pkt. 19 og 20: Pipa var i svært dårlig stand i kjelleren. Av den grunn ble begge ovnene i hovedetasjen fjernet og hullene ble murt igjen. Utført ufaglært i 2010.

Pkt. 23: Sortland elektro har i 2015 gjort arbeid på det elektriske anlegget.

Pkt. 26: Bygget ble utvidet i 1966. Boligen fikk et utvidet areal, herunder nytt soverom/kontor, bas, entre og bod. Alt på hovedplan og med krypgulv under.

Pkt. 37: Det er registrert lekkasje ifra hjørnene i uthuset.

Pkt. 39: Det er registrert mulig skade på TV antenne.

Selger har informert etter ferdigstillelse av selgers egenerklæring: For 2-3 år siden sto kjøleskap og fryser og åpent med strøm på og det ble skader i boden. Belegg på gulvet ble da byttet av forsikringen.

Det gjøres oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at selger ikke har bebodd eiendommen de siste 12 månedene, og derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/loft:
Loft og takkonstruksjon i både tilbygg og opprinnelig del av hus var ikke tilgjengelig til å inspisere via luker eller lignende ved befaring. Tilstand og utførelse er dermed ikke kontrollert foruten det som var synlig i rom på loft. Opprinnelig takkonstruksjon er utført som åstak, med tverrgående åser og takbord. Takkonstruksjon i tilbygg er opplyst utført med plassbygde sperrer av 48x148.

Taktekke:
Nordside av taket ble renovert ca. 2010 med nye takbjelker over tilbygg, etterisolering, ny pipehatt og Decra ståltak. Undertak lot seg ikke kontrollere. Sørside har eldre stålplater og undertak av ukjent type og alder. Det har tidligere vært vannlekkasje i 2. etasje på denne siden, og både tekking og undertak må påregnes fornyet. Loft og undertak kunne ikke inspiseres, og vurderingen er derfor begrenset. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuell skadeomfang.

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag i stål med direkte utkast til overflate. Nedløp, beslag og takrenner nord side er skiftet i samme tid som tak ble renovert ca. 2010. Beslag/takrenne sør side er av ukjent materiale og alder. Nedløp skiftet ca. 2010.

Veggkonstruksjon:
Yttervegg i opprinnelig del av huset er oppført i eldre tømmerkonstruksjon fra byggeår med massive trekonstruksjoner. Sør-, og vestvendt vegg er i følge eier utvendig renovert i 2018. De er etterisolert ukjent isolasjonstykkelse, lagt nye asfaltplater, vindsperre og liggende malt kledning med musebånd. Østvegg på hele huset og nordvegg på tilbygg er kledd med eldre liggende malt kledning. Mangler musebånd, og har svak lufting. Yttervegger i tilbygg er oppført som bindingsverkkonstruksjon med ukjent isolasjonsnivå.

Vinduer:
To-lags glass med med karmer i malt utførelse. Vinduer er skiftet i ulike perioder fra 2009 til 2017.

Dører:
Malt verandadør med to-lags glass fra 1995. Malt ytterdør med to-lags glass fra 2009. Dørene har normal slitasje i forhold til alder og funksjon. Det er ikke registrert avvik ved åpning, lukking, tetting eller innsettingsdetaljer. Ytterdør fra 1995 nærmer seg forventet levetid,

og normalt vedlikehold må påregnes.

Balkonger/terrasser:
Boligen har veranda på ca. 29 m², med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Impregnerte liggende spiler til rekkverk. Det er registrert normal vær- og bruksslitasje.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp til veranda er bygget i impregnert trevirke. Handløper er montert, men rekkverk mangler. Det er noe mose og grønnske på trinnene. Vask anbefales for å ivareta vedlikehold og redusere risiko for glatte trinn. Kombinert trapp og rullestolrampe i stål, med gitterrist som dekke inn til inngangsdør. Kledd med stående, malte rekkverksbord.

Utebod:
Redskapsbod med byggeår 2010 iht. opplysninger fra eier. Normal standard på bygget ut ifra alder. Stedvis slitasje er registrert. Bygget er vedlikeholdt, men det er stedvis etterslep. Vedlikehold må påregnes. Redskapsbod med laftet veggkonstruksjon i 28 mm panel. Takshingel på taktro. Gulvbord innvendig. Fundament av impregnert materiale. Sikret med bardunering i alle ytterhjørner. Boden er delt i to seksjoner med hver sine innganger. Det er registrert noe fuktutslag innvendig i hjørner. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger idyllisk til på Bjørnskinn i Andøy kommune, i rolige og naturskjønne omgivelser. Det er ca. 4 km til Risøyhamn, hvor du finner dagligvarebutikk, skole, barnehage og legekontor. Fra eiendommen er det fin utsikt over nærområdet og gode solforhold. Området byr på umiddelbar nærhet til vakker natur og flotte friområder.

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
Eiendommen selges med alt innbo og løsøre, herunder også hvitevarer.

Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Selger har ikke bebodd boligen de siste 12 månedene. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Andøy kommunes arkiv. Boligen er ifølge eier oppført i ca. 1895, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Boligen er ifølge eier senere tilbygget i ca. 1966. Det foreligger ingen dokumentasjon for tiltaket, herunder verken godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5. ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Oppvarming
Boligen oppvarmes med varmepumpe og elektrisitet.

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

Energimerking
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Adgang til utleie

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, iht. kommuneplanens arealdel med plan-ID 201301, datert 17.03.2014. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

Eiendommen er registrert å ligge i faresone for ras- og skredfare med hensynsonenavn H310. Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen har vannforsyning fra Risøyhamn vannverk som er et privat vannverk. Årsgebyr for vannavgift er kr. 4000, faktureres 1 gang årlig.

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til grøft. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget. Slamtømming utføres av Reno-Vest IKS og er inkludert i renovasjonsavgift.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 290 135,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 160 541,-.

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
Per Kristian Amundsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 8451
Dato: 10.11.1987
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-03-2026 av Kenneth Behrens i Paulsen Takst AS.

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 27.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 15.03.2026
Matrikkelrapport, datert 10.03.2026
Matrikkelbrev, datert 27.03.2026
Målebrev, datert 10.11.1987
Grunnkart, datert 10.03.2026
Kommuneplankart, datert 10.03.2026
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



Fasade og uteområde. Rundt boligen er det pent opparbeidet med plen, busker og trær.



Velkommen til ei trivelig visning!





















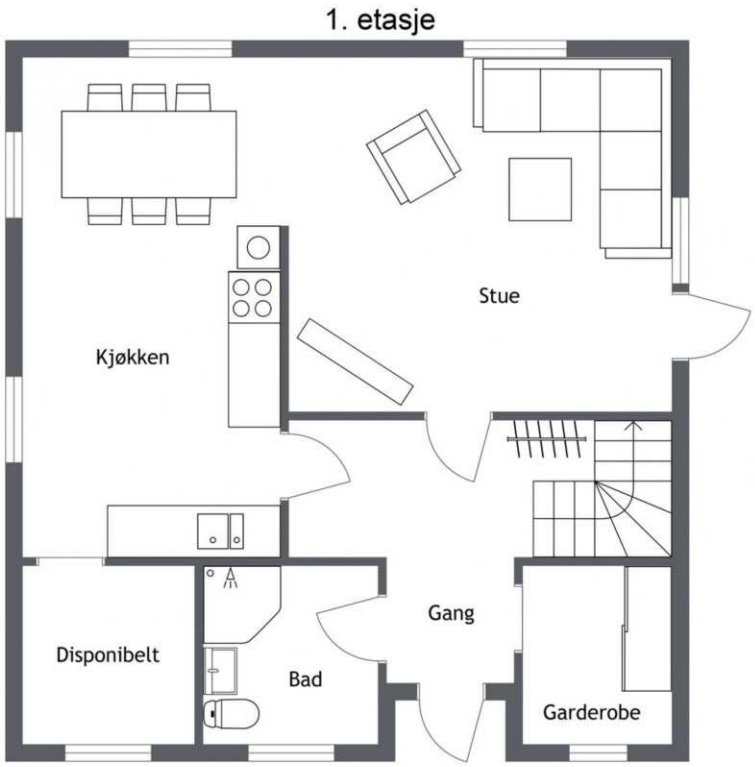




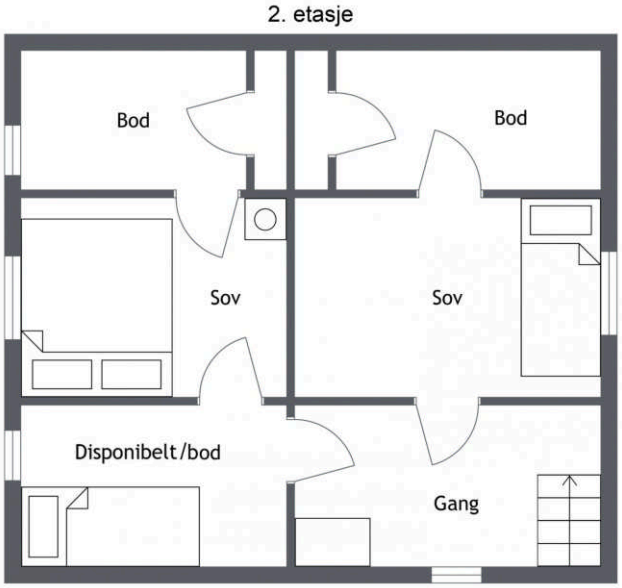



Digital
Definition





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
Nupveien 21 , 8484 RISØYHAMN
ANDØY kommune
gnr. 10, bnr. 58

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1626 **Referansenummer:** KB4681

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Behrens

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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),
Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.
Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.
Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.
Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.
Robin Ridderseth har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Kenneth Behrens

Kenneth Behrens
Uavhengig Takstingeniør
kenbehren@yahoo.no
415 52 769

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Nupveien 21 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 10 - Bnr 58
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1895 med tilbygg fra 1966, og har generelt eldre konstruksjoner og løsninger som avviker fra dagens standard. Det er registrert flere forhold som krever oppfølging, særlig knyttet til tak, pipe, våtrom, etasjeskiller og ventilasjon i kjeller og krypkjeller. Badet har alvorlige avvik med manglende fall, ukjent tettesjikt og skader i belegg. Pipen har betydelige skader og ufaglært utførelse. Det er store høydeforskjeller i gulv, og enkelte yttervegger har råtepåvirkning. Vann- og avløpsanlegg har passert mer enn halvparten av forventet levetid og bør undersøkes nærmere. Boligen ligger i NVE sitt aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og videre undersøkelser av flere bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Boligen har generelt eldre utvendige konstruksjoner med flere forhold som avviker fra dagens standard. Tak, vegger og vinduer har varierende alder og tilstand, og det er registrert råtepåvirkning i enkelte yttervegger. Taktekking og undertak på sørside har passert forventet brukstid, og det mangler snøfangere på en takflate hvor dette er påkrevd. Det må påregnes vedlikehold, lokale utbedringer og enkelte større tiltak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater og konstruksjoner bærer preg av alder og tidligere fuktskader. Det er registrert betydelige høydeforskjeller i gulv som gir TG3 etter standardens krav. Overflater har slitasje, fuktskjolder og uferdige arbeider enkelte steder. Trapper er bratte, har lav frihøyde og avviker fra dagens sikkerhetskrav. Det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold.

VÅTROM Gå til side

Badet har alvorlige avvik med manglende fall, skader og ukjent utførelse i gulvbelegg. Ventilasjonen er begrenset. Badet vurderes å ha passert forventet brukstid og anbefales totalrenovert for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har eldre løsninger og synlige rørføringer under vask. Det er benyttet plastrør som normalt inngår i rør□i□rør□system, men uten ytre beskyttelseshylse. Det foreligger ingen dokumentasjon på vann- eller avløpsinstallasjoner. Overflater og innredning har normal slitasje for alder. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsanlegg har ukjent alder og manglende dokumentasjon. Det er registrert tre ulike typer vannledninger i boligen, noe som indikerer endringer over tid. Avløpsrør antas å være av eldre type og har passert forventet levealder. Pipen har betydelige skader og er ikke i brukt. Flere installasjoner bør vurderes av fagpersonell.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten har noe fall mot bygningen enkelte steder, og boligen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Drenering og utvendige ledninger har ukjent alder og antas å være gamle. Kjeller og krypkjeller har begrenset ventilasjon, og det anbefales tiltak for å redusere fuktbelastning. Det må påregnes vedlikehold og videre undersøkelser.

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

Det er registrert flere forhold som påvirker HMS: manglende rømningsvei i sovealkove, manglende radonmåling, lav rekkverkshøyde både innvendig og utvendig, bratt og lite sikker trapp, samt usikker brannsikkerhet knyttet til pipe. Disse forholdene bør vurderes og utbedres for å bedre sikkerheten i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m²
Totalpris	900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

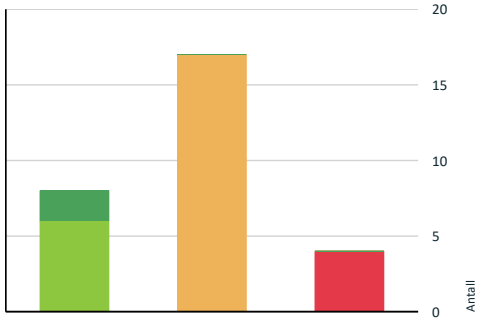
Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger.

Nupveien 21 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 10 - Bnr 58
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

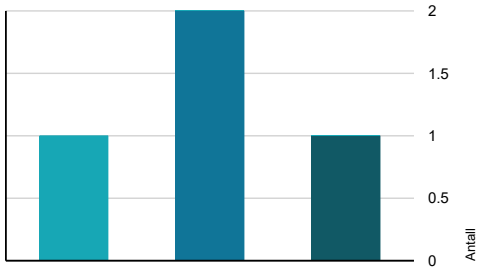
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Nupveien 21 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 10 - Bnr 58
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1895

Kommentar
Kilde: Eier

Anvendelse
Har vært brukt som fritidsbolig på vår-, sommer- og høstpart. Ikke om vinteren.

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

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt. Stedvis etterslep. Vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1966	Tilbygg	Årstall oppgitt av eier. Oppført på nordside av huset og inneholder bad, gang, bod og sovealkove.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Nordside av taket ble renovert ca. 2010 med nye takbjelker over tilbygg, etterisolering, ny pipehatt og Decra ståltak. Undertak lot seg ikke kontrollere.
Sørside har eldre stålplater og undertak av ukjent type og alder. Det har tidligere vært vannlekkasje i 2. etasje på denne siden, og både tekking og undertak må påregnes fornyet.
Loft og undertak kunne ikke inspiseres, og vurderingen er derfor begrenset. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuell skadeomfang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål med direkte utkast til overflate.
Nedløp, beslag og takrenner nord side er skiftet i samme tid som tak ble renovert ca. 2010.
Beslag/takrenne sør side er av ukjent materiale og alder. Nedløp skiftet ca. 2010.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG3 settes fordi taket på den nederste takflaten mangler snøfangere. Etter gjeldende krav på utførelsestidspunktet (TEK10, 2010) skal tak utformes slik at nedfall av snø og is ikke medfører fare for personer eller eiendom. Den aktuelle takflaten har takvinkel og plassering som innebærer risiko for snøras mot inngangsparti/ferdselsområde. Snøfangere skulle derfor vært etablert. Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risiko for skade.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde som viser manglende snøfangere over inngangsparti.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

- Yttervegg i opprinnelig del av huset er oppført i eldre tømmerkonstruksjon fra byggeår med massive trekonstruksjoner.
- Sør-, og vestvendt vegg er i følge eier utvendig renovert i 2018. De er etterisolert ukjent isolasjonstykkelse, lagt nye asfaltplater, vindsperre og liggende malt kledning med musebånd.
- Østvegg på hele huset og nordvegg på tilbygg er kledd med eldre liggende malt kledning. Mangler musebånd, og har svak lufting.
- Yttervegger i tilbygg er oppført som bindingsverkkonstruksjon med ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Eldre kledning viser tegn til fukt- og råtepåvirkning, med mykt treverk ved kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer.



Mykt råtepåvirket trevirke

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft og takkonstruksjon i både tilbygg og opprinnelig del av hus var ikke tilgjengelig til å inspisere via luker eller lignende ved befaring. Tilstand og utførelse er dermed ikke kontrollert foruten det som var synlig i rom på loft.

Opprinnelig takkonstruksjon er utført som åstak, med tverrgående åser og takbord.
Takkonstruksjon i tilbygg er opplyst utført med plassbygde sperrer av 48x148.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke tilgang til loft for inspeksjon.
- Det er ikke luftekanal på østside av loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Etablere tilgang til loft.
- Luftekanal bør etableres. Manglende lufting i takkonstruksjon kan medføre økt fuktbelastning og skader i over tid.



Bildet viser tverrgående ås.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

To lags glass med med karmer i malt utførelse.
Vindu er skiftet i ulike perioder fra 2009 til 2017.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Topphenglslet vindu vest i stue lot seg ikke åpne ved befaring.
Enkelte vinduer nærmer seg halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få vinduet til å fungere trengs vedlikehold/justering. Anses ikke prekært ettersom det ikke er rømningsvindu.
Det må påregnes vedlikehold som maling, justering av vinduer som nærmer seg halvparten av forventet levetid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt verandadør med to-lags glass fra 1995.
Malt ytterdør med to lags glass fra 2009.

Dørene har normal slitasje i forhold til alder og funksjon. Det er ikke registrert avvik ved åpning, lukking, tetting eller innsettingsdetaljer.
Ytterdør fra 1995 nærmer seg forventet levetid, og normalt vedlikehold må påregnes. TG1 settes.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Ytterdør



Verandadør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nupveien 21 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 10 - Bnr 58
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Boligen har veranda på ca 29 m2, med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Impregnerte liggende spiler til rekkverk. Det er registrert normal vær- og bruksslitasje.



Veranda



Underside av veranda

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til veranda er bygget i impregnert trevirke. Handløper er montert, men rekkverk mangler. Det er noe mose og grønnske på trinnene. Vask anbefales for å ivareta vedlikehold og redusere risiko for glatte trinn.

Kombinert trapp og rullestolrampe i stål, med gitterrist som dekke inn til inngangsdør. Kledd med stående, malte rekkverksbord.



Verandatrapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Vegger:
Boligen har vegger med malte plater, malt panel og tapet.

Gulv:
Boligen har gulv med parkett i 1 etasje, belegg på bad, heltregulv i 2 etasje.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater og slett malt himling.

Det er registrert slitasje på flater, generelt vedlikehold må påregnes.
Det e registrert noen glipper i endeskjøter på laminat gulv, og knirk flere steder i gulv begge etasjer.
Laminatgulv er i stue, kjøkken og sovealkove er oppgitt fra eier skiftet i ca. 2014.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje. Det er registret fuktskjolder, sprekker og andre typer skader flere steder på overflatene, særlig på soverom og bod i 2 etasje er det synlige fuktskader etter tidligere lekkasje. Det er gjennomført fuktsøk her på befaring uten registrert fuktutslag. Det er ikke å regne som en garanti for at det ikke vil bli ny lekkasje i fremtiden. Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere, se tidligere pkt. vedrørende takkonstruksjon/loft.
En generell oppgradering av overflater må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Enkelte overflater må påregnes utskiftet og renovert.
Vedlikehold og påkostninger må påregnes.
Skjøter i parkett bør lukkes da det er mer risiko for oppsvulming og skader ved f.eks. vannsøl.
Åpne vegger rundt vindu i 2 etasje bør kles igjen.



Uferdig innvendig vegg etter endring av vindustype.

Tilstandsrapport



Fuktskader himling og vegg bod i 2 etasje.



Fuktskader i himling og vegg soverom 2 etasje



Fuktsøk himling bod 2 etasje

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

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 målt ca 23 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom vest 2 etasje, og 28 mm høydeforskjell gulv soverom øst 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Bilder viser målt høydeforskjell. Boligen er fra 1895, og slike avvik er vanlige for bygg fra denne perioden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Stue 1 etg. Målepunkt 1.



Stue 1 etg. Målepunkt 2.



Soverom vest 2 etg. Målepunkt 1.



Soverom vest 2 etg. Målepunkt 2.

Nupveien 21 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 10 - Bnr 58
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er en murt konstruksjon uten synlig innvendig rør. I 1. etasje er pipen kledd inn med plater på alle sider, mens den er synlig i 2. etasje.

Selger opplyser i egenerklæring at pipen tidligere var i svært dårlig stand i kjelleren. Ovnene i hovedetasjen ble derfor fjernet, og gjennomføringene murt igjen i 2010. Arbeidet er beskrevet som ufaglært.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert betydelige skader på pipen i kjelleren, synlig skjevhet i 2. etasje og ufaglært utførte arbeider i forbindelse med fjerning av ildsteder og igjenmuring av gjennomføringer. Pipen er delvis innkledd, og full vurdering av konstruksjonen er derfor ikke mulig. Det foreligger usikkerhet knyttet til både teknisk tilstand og brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Fagkyndig vurdering anbefales for å kartlegge pipens tilstand, inkludert skjevhet, murverkets bæreevne og brannsikkerhet.
- Skadene i kjelleren bør undersøkes nærmere, da de kan indikere svekket konstruksjon eller tidligere varme-/fuktskader.
- Tidligere ufaglært arbeid bør kontrolleres, spesielt igjenmurte gjennomføringer og eventuelle tetteplater.
- Dersom pipen skal tas i bruk igjen, må det påregnes rehabilitering eller innsetting av nytt rør etter faglige krav.
- Dersom pipen ikke skal brukes, kan den stå som den er, men tilstanden bør vurderes ved fremtidig renovering eller endringer i bruken av etasjene.
- Prisestimat har stor spennvidde og er usikkert ettersom tilstand og behov for utbedring på pipe ikke kan konkluderes. Videre undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Igjenkledd pipe. Kjøkkenventilator med avkast i pipe.



Skader og feieluke på pipe i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller med adkomst fra utside.
I egenerklæring er det oppgitt at tak ble isolert med 10 cm isolasjon og kledd med asfaltplater i 2018. Det ble samtidig laget ny ytterdør til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kjelleren har begrensede muligheter for lufting, med kun én klaffeventil ved siden av døren.
- Under befaring ble det registrert noe typisk kjellerlukt, sannsynligvis relatert til lagring av organisk materiale.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i kjelleren. Lagring av organisk materiale bør unngås for å redusere lukt og sikre bedre luftkvalitet.
TG 2 settes på grunn av begrensede ventilasjonsmuligheter og registrert kjellerlukt. Det er ikke påvist fukt- eller råteskader, men forholdene bør følges opp for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for luktutvikling.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under tilbygget. Krypkjelleren har svært begrenset adkomst, det er ingen ventilasjon, og det er ikke etablert fuktsperre på bakken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Krypkjelleren mangler ventilasjon og fuktsperre på bakken. Adkomsten er begrenset, og full inspeksjon er derfor ikke mulig. Forholdene medfører økt risiko for fuktproblemer over tid. Manglende ventilasjon og fuktsperre gir økt risiko for skadedyr som eksempelvis mus, samt mikrobiell vekst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon i krypkjelleren og legge fuktsperre på bakken for å redusere risiko for fuktproblemer. Begrenset adkomst gjør det vanskelig å vurdere hele konstruksjonen, og forholdet bør følges opp ved fremtidige arbeider.

Tilstandsrapport



Krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Eldre malt tretrapp med 90 graders sving.

Vurdering av avvik:

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

Trappen er av eldre type med bratt stigning, lav frihøyde og kort rekkverk. Dette er typisk for trapper fra byggeperioden og avviker fra dagens krav til sikkerhet og brukervennlighet. Liten frihøyde i trappeløpet og bratt utførelse gjør trappen mindre egnet som forbindelse mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trappen har redusert sikkerhet ved bruk og kan være utfordrende for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. For å øke sikkerheten anbefales det å vurdere utskifting eller oppgradering av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører fra flere tidsepoker.
Enkelte slette, malte dører. Enkelte profilerte dører, malt/lakkert.
Bruksmerker registrert.

Innvendige dører i 2. etasje er av eldre, selvbygget utførelse og har mindre dimensjoner enn dagens standard. Dette vurderes som normalt for byggets alder.



Eldre dører 2 etg



Nyere dør 1 etg

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue i 1. etg. Utvendig del er beskyttet med takoverbygg og innkassing.
Varmepumpe er ifølge egenerklæring montert i 2024.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmepumpen er tilkoblet vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med anbefalt praksis for fastmontert utstyr, som normalt skal være fast tilkoblet på egen kurs. Forholdet bør vurderes av elektriker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet bør vurderes av elektriker. Det anbefales at varmepumpen fast tilkobles på egen kurs i henhold til gjeldende normer.



Varmepumpe i stue

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Nupveien 21 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 10 - Bnr 58
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Badet ble etablert i 1966 i forbindelse med oppføring av tilbygget. Konstruksjon og utførelse er i hovedsak fra denne perioden. Det er kun naturlig ventilasjon. Toalett og servant er skiftet i senere tid, men øvrige bygningsdeler fremstår som originale. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på badet.

Sluk og laveste punkt ved dørterskel ligger på samme høyde. Dette innebærer at vann ikke vil ledes mot sluk ved lekkasje eller overspyling, og at vann kan renne ut av rommet og inn i tilstøtende konstruksjoner.

Det er avvik i utførelsen av gulvbelegget. Overgangen mellom dusjsonen og øvrig gulv består av to ulike typer belegg som er dekket med et overgangsbeslag i stål. Tetthet under beslaget er ukjent.
Ved dørterskelen, som er laveste punkt i rommet, er det skader i belegget og åpning direkte ned til gulvkonstruksjonen under.

Årstall: 1966 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

- Badet har en eldre konstruksjon uten tilfredsstillende tettesjikt.
- Fallforholdene er ikke tilfredsstillende, og sluket ligger høyere enn laveste punkt ved terskel.
- Kun naturlig ventilasjon gir økt risiko for fuktbelastning.
- Overgang mellom to ulike beleggstyper i dusjsonen med ukjent tetthet.
- Skadet belegg ved dørterskel med åpning ned til underliggende konstruksjon.
- Badet er av en slik alder og utførelse at det ikke kan forventes å tåle normal bruk etter dagens krav.

Samlet vurderes dette som TG 3.

Konsekvens/tiltak

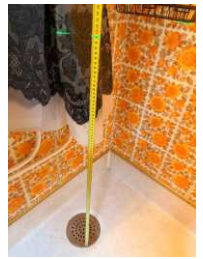
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet kan medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet anbefales totalrenovert. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

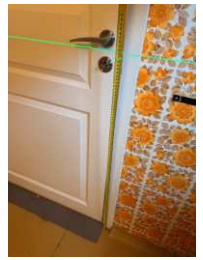
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde av innredning og utstyr



Målt høyde ved sluk.



Målt høyde ved dørterskel

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom, sovealkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand ellers.



Bildet viser fuktmåling i vegg tilstøtende rom.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående komfyr og ventilator med mekanisk avtrekk. Integrert kjøleskap under benkeplate.
Normale bruksmerker registrert.



Bildet viser kjøkken mot sovealkove



Bildet viser kjøkken mot gang

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenventilator er koblet med avtrekk til pipe, noe som ikke er tillatt etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilator må etableres med eget avkast. Brannfaglig vurdering anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget består av flere ulike rørtyper. I kjeller er det sorte uisolerte plastrør. I øvrige deler av boligen er det kobberrør med skjøter, samt gjennomsiktige plastrør i gjennomføringen til kjøkkenet uten ytre beskyttelseshylse. Alder og dokumentasjon for anlegget er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det benyttes tre ulike rørtyper i boligen, noe som indikerer at anlegget er endret i flere omganger. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannledningene eller utførelsen. Kobberrør med skjøter og gjennomsiktige plastrør uten ytre beskyttelse kan ha redusert sikkerhet mot lekkasje. Ulike materialer og løsninger gir usikkerhet om tetthet, levetid og fagmessighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon og bruk av ulike rørtyper gjør det vanskelig å vurdere anleggets tilstand og gjenværende levetid. Ulike materialer og skjøter kan gi økt risiko for lekkasje. Det anbefales en gjennomgang av rørlegger for å kartlegge anleggets oppbygning, tilstand og behov for utskifting. Overganger og eldre rørføringer bør vurderes for utskifting til et mer enhetlig og dokumentert system.



Sorte vannrør av plast i kjeller



Kobberrør bad



Gjennomsiktige plastrør under kjøkkenvask

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Sporadisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun naturlig ventilasjon på bad.
Det er svært redusert ventilering i kjeller og krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på bad for å håndtere fuktbelastningen.
Det bør etableres flere lufteventiler i kjeller og krypkjeller for å oppnå tilstrekkelig ventilasjon, redusere relativ luftfuktighet og forebygge fuktskader i konstruksjonene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank produsert i januar 2016.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon med ukjent opprinnelig oppføringstidspunkt. Noe skjult og noe åpent anlegg. Oppgradert og påkostet i ulike perioder. Automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1966 Alder er ukjent. Settes til tidspunkt for når tilbygg var oppført og det ble gjort større arbeid på bygningen. Anlegget er oppgradert i ulike tidsperioder og det er usikkert om alt er fornyet i senere tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Erklæring på varme bad, lys sov + ny kurs vvb datert 2011.
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?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vurdering basert på opplysninger fra eier og anleggets alder, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur til kjeller og krypkjeller har ikke synlig utvendig drenering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen fuktsikring på grunnmur, og det er opparbeidet blomsterbed inntil mur som gir forhøyet risiko for fuktinntregning i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres utvendig drenering. Manglende fuktsperre gir økt risiko for fuktinntrenging i kjeller.



Bildet viser blomsterbed opparbeidet mot mur og manglende drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i opprinnelig del av huset er av massiv naturstein i variende dimensjoner og tradisjonell mørtel fra byggeår.
Grunnmur i tilbygget er av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmur har stedvise synlige riss og lokale skader, og viser tegn til korrosjon i synlig innstøpt stål.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer.



Grunnmur i tilbygg

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Noe skrånende tomt med avrenning fra hus.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre ukjent type. Det foreligger ingen dokumentasjon på materialer, utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

Nupveien 21 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 10 - Bnr 58
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for utvendige vann- og avløpsledninger. Eldre ledningsanlegg har økt risiko for lekkasjer, rotinntrengning og driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon og høy alder på utvendige ledninger medfører økt risiko for lekkasje eller tilstopping over tid. Det anbefales at eier vurderer tilstandskontroll av rørranlegget, for eksempel ved kamerainspeksjon eller vurdering fra rørlegger, for å avklare behov for utskifting eller oppgradering.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

1-kammers eldre septikktank av betong med overløp til nærliggende bekk.

Vurdering av avvik:

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

Septiktanken er av eldre type. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgraderinger eller tilstandsvurderinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det må påregnes at konstruksjonen kan være svekket på grunn av alder. Eldre betongtanker kan få sprekker, utettheter eller korrosjon på innvendige komponenter uten at dette er synlig ved ordinær befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om anlegget fungerer i dag, innebærer høy alder økt risiko for plutselige skader, lekkasjer eller funksjonssvikt. Det anbefales at eier følger med på funksjon og vurderer tilstandskontroll ved behov, for eksempel i forbindelse med tømming. Ved tegn til svikt bør tanken vurderes utskiftet til løsning som tilfredsstiller dagens krav.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

- Sovealkoven i 1. etasje har ikke vindu eller annen løsning som tilfredsstiller krav til rømningsvei dersom rommet skal brukes som soverom. Rommet mangler rømningsvindu med tilstrekkelig størrelse og plassering i henhold til gjeldende krav.
- Huset ligger i NVE sitt aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rømningsvei innebærer økt risiko ved brann. Dersom rommet skal benyttes som soverom, må det etableres rømningsvindu eller annen godkjent rømningsløsning. Dersom rommet ikke brukes som soverom, anses avviket som mindre kritisk, men forholdet bør gjøres kjent for kjøper.
- Boligen ligger i et område hvor radon kan forekomme. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i vinterhalvåret for å avklare behov for tiltak.
- Dette innebærer en potensiell risiko ved ekstreme nedbørshendelser eller store vannmengder. Det anbefales at eier vurderer forholdet nærmere, og ved behov innhenter faglig vurdering fra geoteknisk kompetanse eller kommunen for å avklare risiko og eventuelle nødvendige tiltak.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/90 m²

Enebolig: Gang, 2 Soverom, 4 Bod, Alkove, Kjøkken, Stue, Bad, Entré, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Redskapsbod
Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 250 000

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	**900 000**
Konklusjon markedsverdi	**900 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er vurdert til 900 000 kr. Vurderingen er basert på boligens alder, tekniske tilstand, registrerte avvik, beliggenhet, tomtestørrelse og sammenlignbare salg i området. Boligen har flere forhold som krever oppgraderinger, men har også enkelte nyere bygningsdeler. Verdien er satt som en helhetsvurdering av dagens markedsforhold i Andøy.

Sammenlignbare salg

Nupveien 21 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 10 - Bnr 58
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunal eiendomsskatt, oppgitt av eier.	Kr.	3 000
Forsikring, oppgitt av eier.	Kr.	4 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	24 000
Vann privat, oppgitt av eier.	Kr.	3 000
Renovasjon/slamtømming, estimert.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**39 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**800 000**
Redskapsbod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	25 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod	Kr.		**30 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**830 000**

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

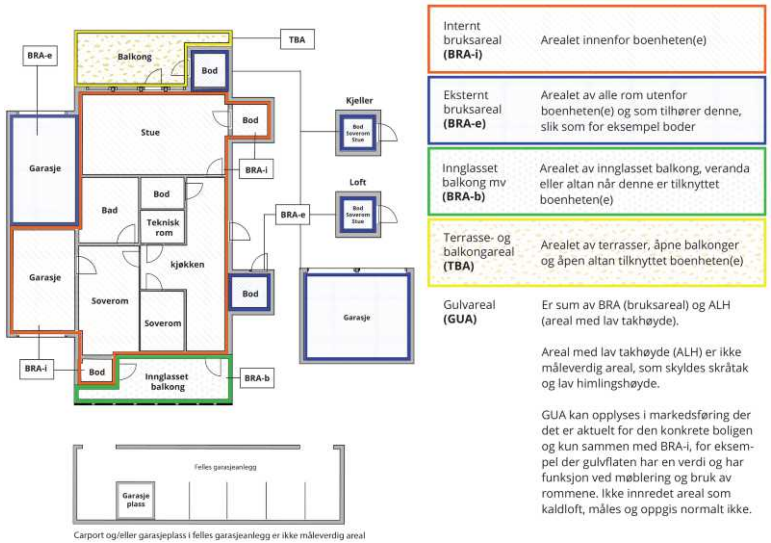
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Nupveien 21 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 10 - Bnr 58
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 etasje	35			35			35
1 etasje	55			55	29		55
Kjeller						25	25
SUM	**90**				**29**	**25**	**115**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod 2, bod 3, bod 4		
1 etasje	Sovealkove, kjøkken, stue, bad, entré, bod		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Grunnet lav takhøyde i kjeller (184 cm) er ikke arealet tatt med i bruksarealet. Areal i kjeller med lav takhøyde er på 25 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmepumpe i stue er opplyst fra eier skiftet i 2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Vindu i sovealkove 1 etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning dersom det skal brukes som et "rom for varig opphold."

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	10	58		0	2067.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nupveien 21

Hjemmelshaver
Amundsen Eirin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bjørnskinn i Andøy kommune.
Det er ca 4 km til Risøyhamn med butikk, skole, barnehage og legekontor.
Eiendommen har god utsikt over omkringliggende områder og normale solforhold.
Nærhet til natur og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Arealformål/arealbruk: LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Planidentifikasjon: 201301
Plantype: kommuneplanens arealdel
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Andøy
Ikrafttredelsesdato: 17.03.2014

Faresone: Ras- og skredfare
Hensynsonenavn: H310

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass.
Det er gjerdet inn rundt huset for å holde småfe unna.
Det er opparbeidet plen med spredt beplantning.
Noe skrånende tomt.

Bebyggelsen

Enebolig i landlig område.
Oppført i 1895 etter opplysninger fra eier.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Brukt til oppbevaring.

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder. Stedvis slitasje er registrert.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt. Stedvis etterslep. Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Redskapsbod med laftet veggkonstruksjon i 28 mm panel.
Takshingel på taktro. Gulvbord innvendig.
Fundament av impregnert materiale. Sikret med bardunering i alle ytterhjørner.

Boden er delt i to seksjoner med hver sine innganger.

Det er registrert noe fuktutslag innvendig i hjørner.
Vedlikehold må påregnes.

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



Nupveien 21 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 10 - Bnr 58
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	12.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	09.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 15.03.2026
Amundsen, Per Kristian

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

Per Kristian Amundsen

Boligen

Nupveien 21
8484 Risøyhamn

1871-10/58/0/0

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vask og toalett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har tidligere (før 2003) vært vannlekasjer gjennom takk, tydelige tegn innvendig.
I 2010 usikker på årstallet, ny lekasje gjennom tak fra veranda på flatt takk mot nord.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Endret takvinkel fra skrått og Flatt til skrått hele taket mo nord. Lagt ny isolasjon 20 cm glava på hele gammelt flatt tak. Lagt nye åser til bæring av nye Dekra takplater. Skiftet ny Takhatt. Skiftet ny altandør og ytterdør i perioden 2007-2009.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Jørn Kåre Ingjer,

Beskrivelse av arbeidet: De la ny papp, asfaltplater, og 5 cm glava isolasjon samt ny kledning på veggene mot vest og sør. De har sener år, laget ny ytterdør til kjelleren og isolert gulvet mot 1. eta. nedenfra med 10 cm glava og asfaltplater.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Jørn Kåre Ingjer

   Beskrivelse av arbeidet: Satte inn en nytt (brukt) kjøkkeninnredning.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Sortland Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Har vært tilkaldt flere ganger, for mindre utbedringer av elektriske installasjoner. Senest i forbindelse med kjøkkenombyggingen. Arbeidene er gjort over flere år, kan ikke tidfeste det riktige året.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vinder i huset. Årstallet vil fremkommet ved å se når vindene er produsert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Utvidet og la nytt dekke på altan.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Revet gammelt uthus og kjøpt nytt uthus.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Ingen skader, men det er registrert avføring, sannsynligvis fra røyskatt.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Jørn Kåre Ingjer

Beskrivelse av arbeidet: Murt igjen hull i vegg etter vindu, var stengt bare med en steinhelle. De laget også ny dør til kjelleren.

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

Vi har skiftet ny varmepumpe i 2012 og ny igjen i 2024.
Vi har kjøpt tre nye varmeovner, de er brukt som vinter sikring mot frostskader hvis varmepumpen skulle svikte.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Sortland elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe 2012

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Stokmarknesfirma

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe.

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

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

Pipa var i svært dårlig stand i kjelleren. Av de grunn ble begge ovnene i hovedetasjen fjernet og hullene ble murt igjen.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Ovnene fjerne og hullene murt igjen.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet ovenfor,

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Sortland elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet ovenfor.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

- **Ja**

Bygget ble utvidet i 1966.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Boligen fikk et utvidet areal, nytt soverom/kontor, Bas, entre og bod. Alt på hovedplan og med krypgulv under.

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

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

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

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

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

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

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

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

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

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Det er reg. lekasje i fra hjørnene i uthuset.

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

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

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

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

- **Ja**

Det er registrert mulig skade på TV antenne.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-10/58

Norkart
Utskriftsdato: 10.03.2026 09:37

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NORDGÅRDEN 2	Beregnet areal	2067.7
Etablert dato	05.11.1987	Historisk oppgitt areal	2068
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Verneområde		
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.11.1987			10/12 (-2068), 10/58 (2068)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7654601.84	525567.43	0	Ja	2067.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	249/87

Adresse

Vegadresse: Nupveien 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8484 RISØYHAMN	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	307 Bjørnskinn	Tettsted	
Valgkrets	5 Sør		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190286703		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190286681		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190286703: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	105
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	105
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EF256-5-1
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nupveien 21	H0101	10/58	105	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	28	0	28	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0
K01	0	35	0	35	0	0	0

2: Bygning 190286681: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EF256-5-1
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-10/58
Norkart
Utskriftsdato: 10.03.2026 09:37

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/58	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	27.03.2026 kl. 13:48
Gårdsnummer:	10	Produsert av:	Ole Benberg
Bruksnummer:	58	Attestert av:	Andøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NORDGÅRDEN 2
Etableringsdato:	05.11.1987
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 10 / 58	2 067,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7654602	525567		2 067,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.11.1987				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 10/12	-2 068
Mottaker	1871 - 10/58	2 068

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Nupveien	71514	21			Grunnkrets	0307	Bjørnskinn	Nei
						Stemmekrets:	5	Sør	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303	Andøy	
				7654603	525563	Postnr.område:	8484	RISØYHAMN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 286 681
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7654612 Øst: 525574
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	20	20	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	10/58

Bygningsnr: 190 286 703
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7654603 Øst: 525563
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	105	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	105	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

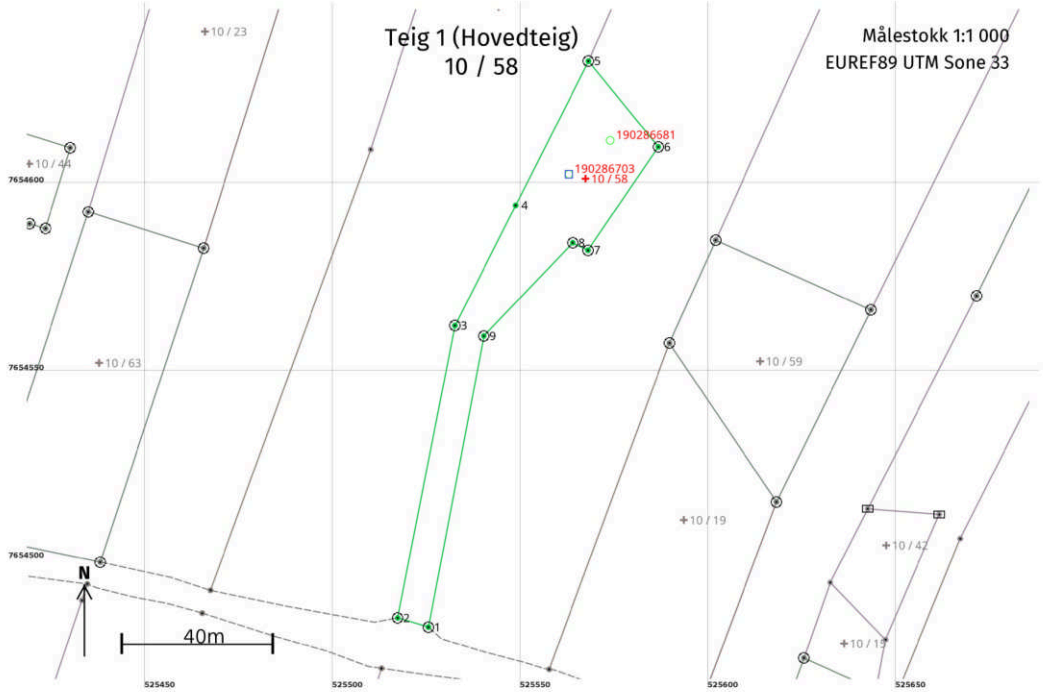
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	28	0	28	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0
K01	0	35	0	35	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71514 Nupveien 21	H0101	Bolig	105	0	Kjøkken	0	0	10/58


Oversiktskart for 10 / 58
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33
10 / 58
N
80m
7654700
7654600
7654500
7654400
525300
525400
525500
525600
525700
525800


Teig 1 (Hovedteig)
10 / 58
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
190286681
190286703
10 / 58
10 / 23
10 / 44
10 / 63
10 / 59
10 / 19
10 / 42
10 / 15
1
2
3
4
5
6
7
8
9
N
40m
7654600
7654550
7654500
525450
525500
525550
525600
525650

Areal og koordinater

Areal: 2 067,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7654602 **Øst:** 525567

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7654482,54	525525,60	8,55	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	7654484,98	525517,41	79,26	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	7654562,76	525532,63	35,86	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	7654594,76	525548,82	42,97	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
5	7654633,11	525568,21	29,41	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	7654610,31	525586,78	33,27	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
7	7654582,79	525568,09	4,55	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
8	7654584,79	525564,00	34,26	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
9	7654560,00	525540,35	78,85	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

MÅLEBREV uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: ANDØY KOMMUNE TEKNISK AVDELING

J.nr. 4/87

Målebrev nr. 249/87

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	10	58	
Bruksnavn/adresse	"NORDGÅRDEN 2"		
Areal	2068 m2		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 10.11.87 08451 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	05.11.87
Rekvirent	Ove Kleppe
Bestyrer	Ole M. Adolfsen
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av "Nordgården" Gnr. 10 Bnr. 12 i Andøy. Kfr.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Andenes	05.11.87	Ole N. Lager	Ole M. Adolfsen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

„Nordgården 2"

KARTUTSNITT

Gnr	Bnr	Festenr	Jnr
10	58		4/87

Representasjonspunkt: X 1226620 Y - 49735 Z

Koordinatsystem: NGO AKSE V

Målestokk: ≈ 1 : 1052

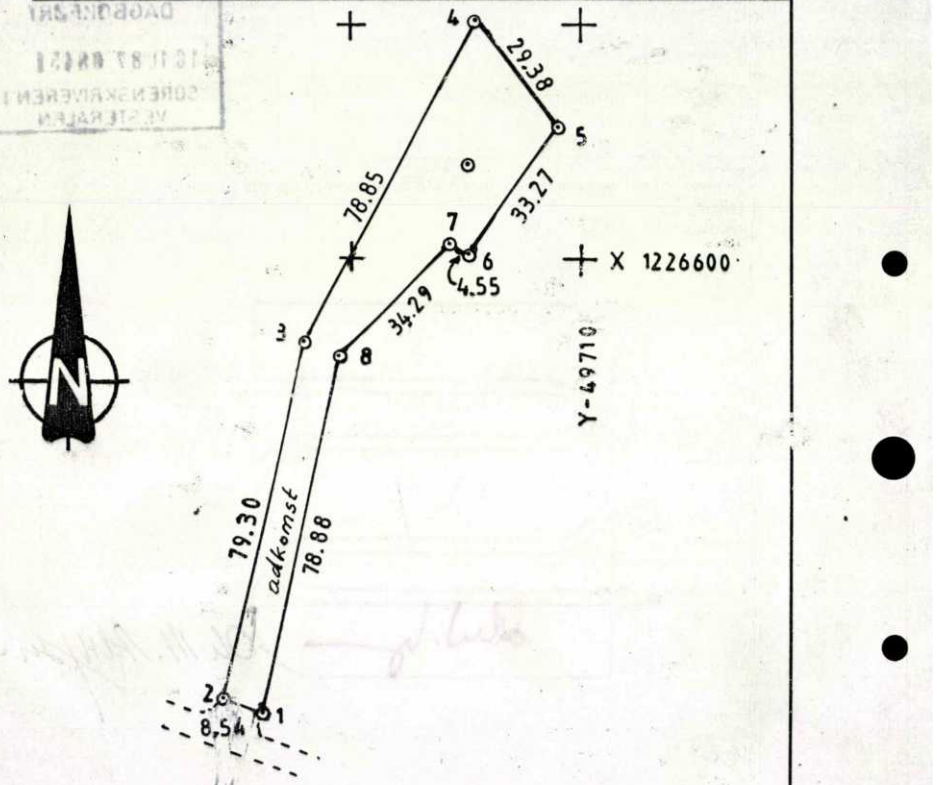
Registreringsbrev nr: 249/87

Kartblad: EF 256-5-1

Kartfigur nr.:

Vei nr.:

Areal: 2068M2

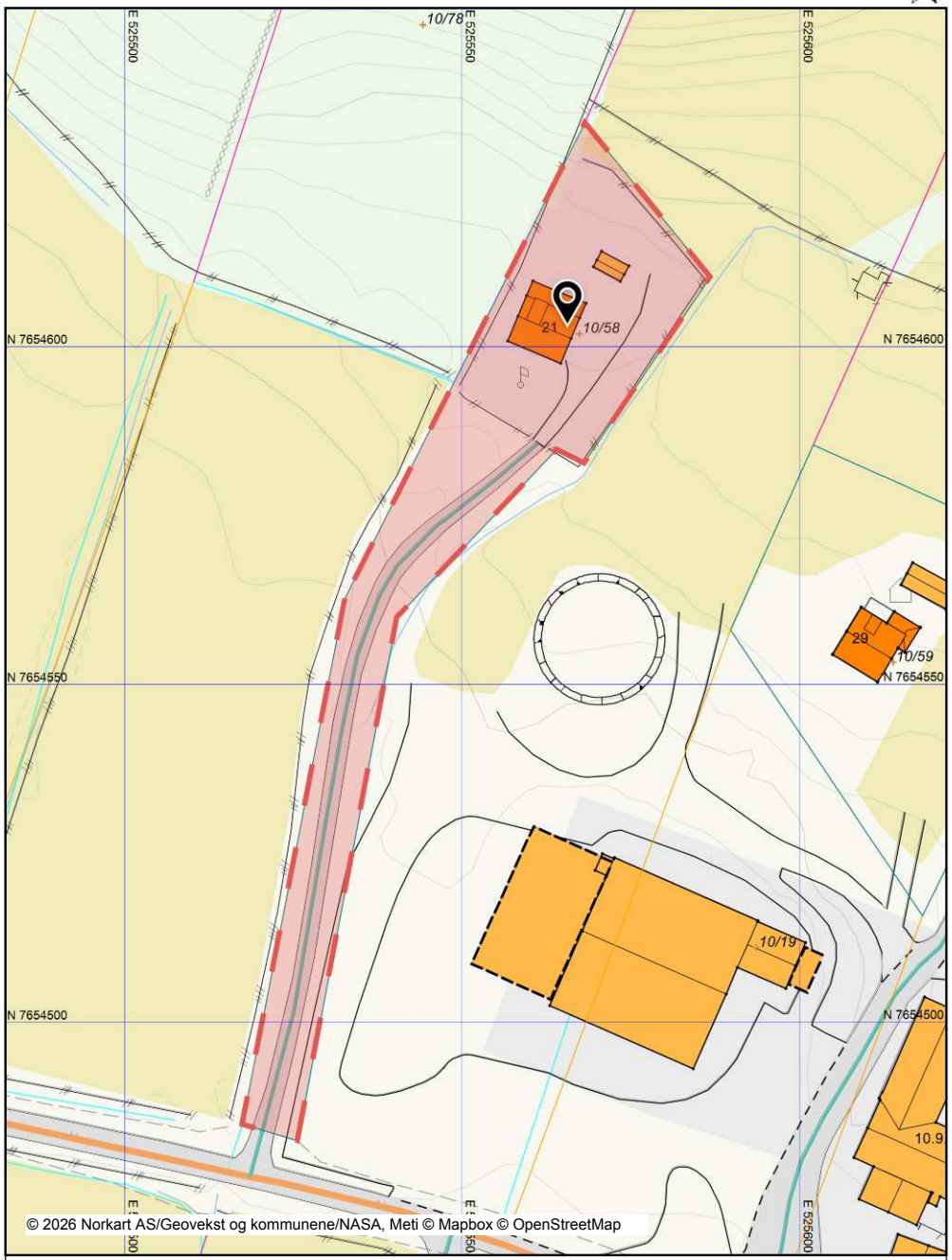


PKT NR	X	Y	MERKING	
1	1226502.01	- 49780.50	GODKJENT	GRENSEMERKE
2	1226504.68	- 49788.61	"	"
3	1226582.00	- 49771.00	"	"
4	1226651.23	- 49733.25	"	"
5	1226627.90	- 49715.39	"	"
6	1226600.96	- 49734.92	"	"
7	1226603.08	- 49738.95	"	"
8	1226579.00	- 49763.26	"	"

5840 Forlag: Sem & Johnsen A/S, Oslo 2-83

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.03.2026 Målestokk: 1:750 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

Kyst
- Havflate

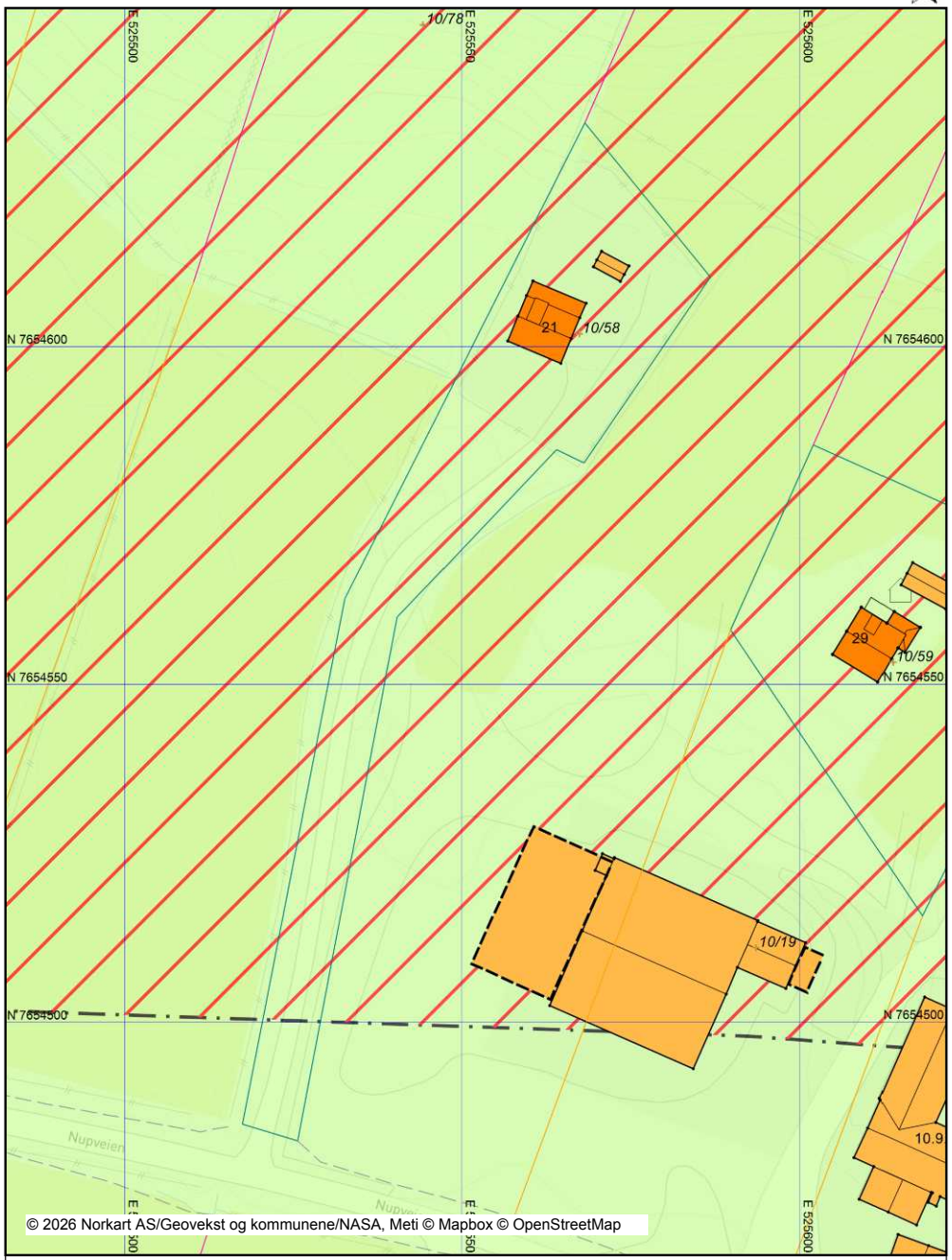
Innsjøer og vassdrag
- Kanal/Grøft

Vegkategori
- Kommunal veg
- Privat veg

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Veg

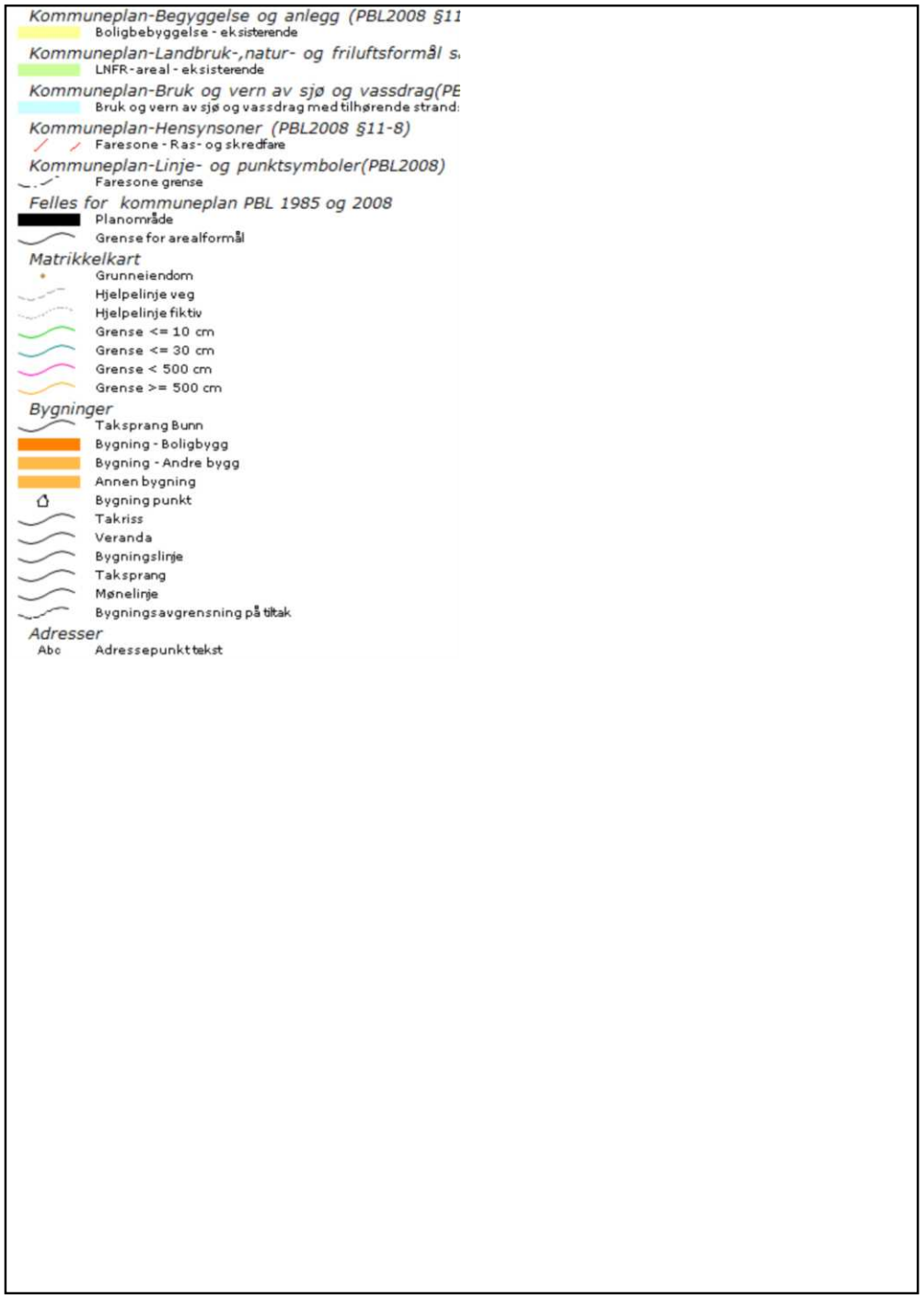
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.03.2026 Målestokk: 1:750 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



NUPVEIEN 21

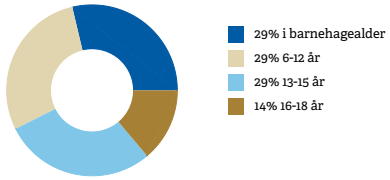
OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnskinn	**4 min**
Linje 874	0.4 km
Andøya lufthavn Andenes	**42 min**

SKOLER

Risøyhamn skole (1-10 kl.)	**5 min**
76 elever, 6 klasser	4.7 km
Åse Montessoriskole (1-7 kl.)	**8 min**
47 elever, 4 klasser	9.2 km
Andøy videregående skole	**44 min**
150 elever	50.9 km
Sortland videregående skole	**46 min**
650 elever, 32 klasser	54.3 km

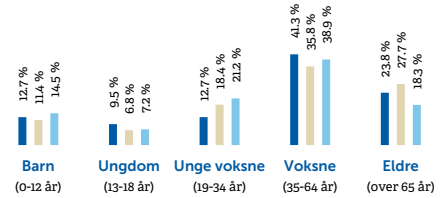
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**48%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bjørnskinn	63	64
Kommune: Andøy	4 572	3 017
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Risøyhamn barnehage (1-5 år)	**5 min**
25 barn	4.7 km
Skolestua barnehage (1-5 år)	**19 min**
17 barn	21.3 km

DAGLIGVARE

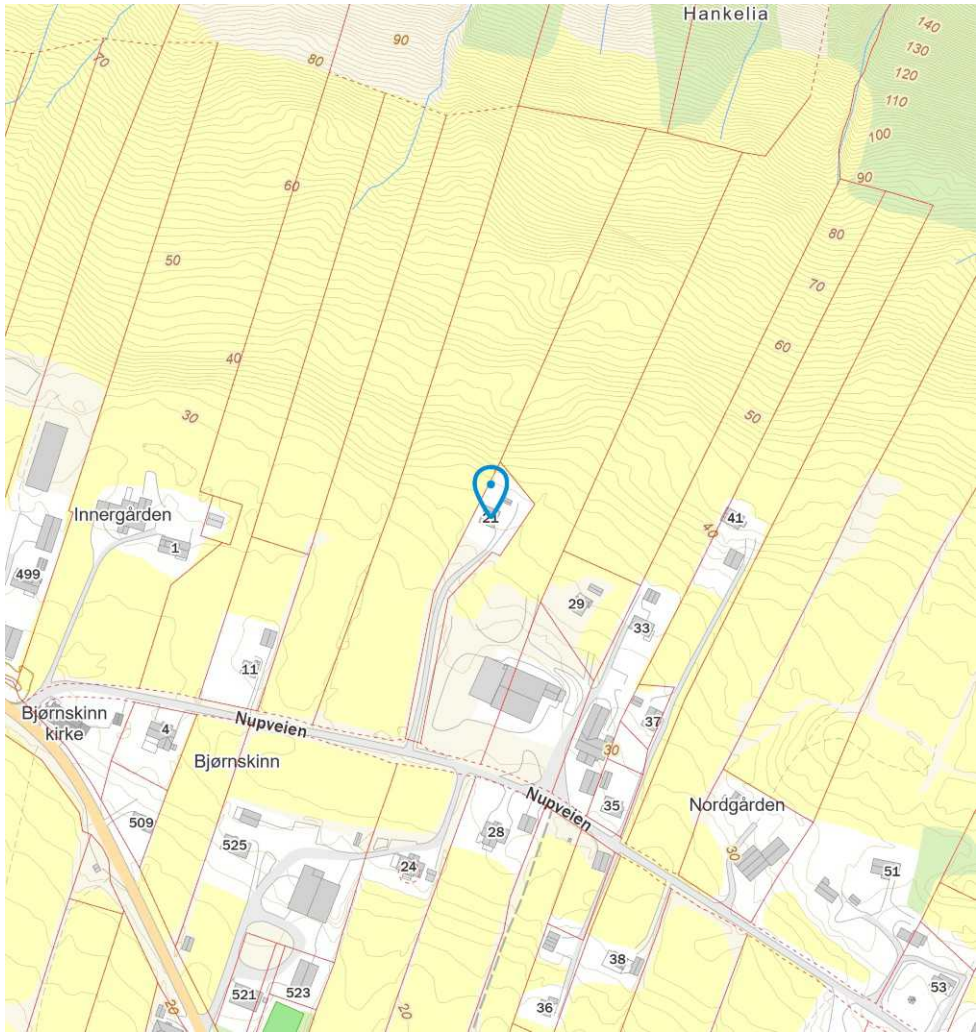
Joker Risøyhamn	**4 min**
Post i butikk	3.6 km
Matkroken Åse	**7 min**
PostNord	8.2 km

SPORT

Risøyhamn	**5 min**
Aktivitetshall, fotball, friidrett	4.7 km
Åse	**6 min**
Fotball	7.4 km

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 28260012 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Nupveien 21, 8484 Risøyhamn.
Gnr. 10, Bnr. 58, 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: 28260012
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.04.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no