

Velkommen til

Kvalnesveien 191, 8485 Dverberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvalnesveien 191
8485 Dverberg

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1987
BRA/BRA-i	382 / 347 m²
Soverom	4

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Kvalnesveien 191.

Dette er en stor enebolig over tre plan. Boligen er innholdsrikt utformet med bla. entré, stue, kjøkken, spisestue, to bad, vaskerom, loftstue, fire soverom og mye bodareal i kjeller. Boligen holder normal standard. Det er romslige terrassearealer rundt store deler av boligen, hvor gode solforhold kan nytes. Parkering i dobbelgarasje, samt godt med biloppstillingsplasser på eiendommen. Boligen ligger fint til i landlige omgivelser, nær sjøen. Fine sol- og utsiktsforhold.

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
Kvalnesveien 191, 8485 Dverberg

Registerbetegnelse
Gnr. 29, Bnr. 47, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 782 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 500,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 68 590,- 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 11 553,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Renovasjon: kr 7 567,- med 2 terminer pr. 2025
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: 347 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 382 m²
TBA: 87 m²
GUA: 350.00 m²
ALH: 3.00 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 221 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold. Boligens dreneringssystem er fra byggeår. Boligen har murt grunnmur (lettklinkerblokker), utvendig pusset. Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår. Eiendommen er beliggende i flatt og lett hellende terreng.

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Opparbeidet gårdsplass med belegningsstein. Gruset stikkveg.

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
1987 for enebolig og 1998 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 122 m²: Trappegang, gang, arbeidsrom, bod/kjellerinngang, 7 boder, uinnredet kjellerrom.

1. etasje
BRA-i 135 m²: Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, bad, vaskerom, soverom, trapperom.

2. etasje
BRA-i 90 m²: Loftstue, bad, 3 soverom.

I tillegg medfølger garasje på 35 m².

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

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger på boligen i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Garasje, Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. Det er påvist mindre arealavvik mellom godkjente tegninger i
kommunalt register og det faktiske bygget. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med normal standard. Stedvis noe vedlikeholdsetterslep utvendig.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Bad, 1. etasje:
Baderom fra byggeår. Delvis oppusset ca. 2000. Vegger er utført med flis. Malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse. Ukjent/ikke bekreftet tettesjikt på vegger i våtsone. Plastsluk. Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

Bad, 2. etasje:
Baderom fra byggeår. Vegger er utført med malt panel og baderomspanel (brystning). Malt panel i innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell fra topp flis ved dør og topp slukrist. Ukjent tettesjikt/membran. Plastsluk. Baderomsinnredning med servant, toalett og badekar. Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Vegger er utført med våtromstapet. Malte himlingsplater i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet. Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv og våtromstapet i våtsone på vegg. Plastsluk. Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, malt tregulv, laminat og belegg på gulv. Malte plater og malt panel på vegger. Malt panel, panel og malte himlingsplater i innvendige tak. Noen uinnredede rom i kjeller har vegger og gulv i mur og betong. Boligen har malt/lakkert tretrapper mellom etasjer. Malte fyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue.

Rom Under Terreng:
Innredede rom under terreng er utført med betonggulv på grunn med påliggende laminat eller belegg. Vegger mot grunnmur er utlektet og isolert. Hulltaking er foretatt ved bunnsvill i bod mot nordvest.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat skiftet ca. år 2000 iht. eier.

Varmepumpe:
Varmepumpe luft/luft i stue.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Boligen har brannslukningsapparat og brannalarmanlegg/boligalarm fra Verisure.

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: Aldersmessig vurdering. Tekkingen har stedvis mose og slitasje på grunn av alder.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledning/omramming.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Beslagsløsninger over vinduer er ikke fagmessig utført. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på vinduer.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ytterdører er vesentlig fra byggeår (snart 40 år), og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppnådd. Utvendig har ytterdører stedvis preg av slitasje og vedlikeholdsbehov. Ytterdør i kjeller mangler tilfredsstillende tetting og beslag ved terskel.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Utvendig fuktsikring på grunnmur (vorteplast) har stedvis svekkelser og utettheter.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.
- Septiktank: Slamavskiller er ikke påvist eller kontrollert. Tilstandsgrad er utelukkende vurdert i forhold til alder.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Bruksslitasje.
- Radon: Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad, 1. etg: Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Aldersmessig vurdering av sluk/membran. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Vaskerom: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromstapet har skader og utettheter i våtsone ved skyllekar. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Beleggutførelse i hjørner er ikke fagmessig utført. Veggfeste til skyllekar er løst.
- Bad, 2. etg: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l.
som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist skader på innredning.
- Kjøkken: Bruksslitasje.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Aldersmessig vurdering.
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er opplyst om tidvis avvik på anlegget samt manglende samsvarserklæring.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Balkonger og terrasser: Konstruksjonen har omfattende svekkelser og skjevheter. Innfesting og understøttelse er mangelfull. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG3 – Innvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist utettheter i tettesjikt.

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: Skiftet til større badekar i 2. etg. Rommet ble malt og nye fliser lagt på bad. Skiftet til større dusjkabinett på bad i 1. etg og nye fliser på badegulv. Utført i 2010 av ufaglært.

Pkt. 5: Tatt ut takvinduet i loftstue og lagt igjen hullet i taket. Revet taktekke, skiftet tro karnapp. Skiftet noe bordkle over karnapp. Skiftet vindskier mot sør og vest og håndlist balkong. Overbygg inngangsparti. Utført av faglært i 2023.

Pkt. 6: Baderomsvindu i 1. etg punktert og skiftet. Vindu byttet i 2022 ved egeninnsats.

Pkt. 7: Utvidelse av terrasse mot øst rundt 1995. Reparasjon av mur rundt garasjen utvendig i 2012 og 2019.

Pkt. 18: Nytt mekanisk ventilasjonsanlegg. Det forrige ble ødelagt som følge av torvproduksjon på myrene på Kvalnes. Tynt støv fra torv ble først med vinden og tatt inn gjennom innluftskanalen som tettet filtrene. Også transport av torv i åpen lastebil medførte problemer. Samtidig med nytt mekanisk ventilasjonsanlegg ble kjøkkenviften frakoblet og fikk da eget utløp til taket.

Pkt. 23: Jordfeilbryter og strøm til garasje. Lys inngangsparti etter påbygging i 2021.

Pkt. 26: Utvidelse av terrasse. Tak over inngangsparti. Stue 1. etg mot øst gjort noe mindre som følge av at soverom 1. etg mot øst har fått klesgarderobe. Vindu mot sør i stue mot øst lagt igjen.

Pkt. 27: Innredning av rom/boder i kjeller er utført av meg etter opprinnelig byggeår. Rom/boder er ikke boligrom.

Pkt. 32: Radonmåling skal være gjort i tidsrommet oktober 2016 til januar 2017.

Pkt. 37: For å få garasjen i plan til adkomst fremfor huset måtte areal fylles opp med stein, da det var en skråning på 1,5 m. Etter at firma hadde fylt på med stein ble det kjørt grus på. Garasjegulv ble så støpt av betong. Det viser seg at det er sprekker i garasjegulv, samt sprekk i murpuss langs vegger på garasjens ytterkant. Har flere ganger pusset og fylt i med mørtel, men det varer noen år så må det lappes og ordnes. Mulig det er vann og tele som kan være årsaken.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i plast og stål. Heldekkende pipebeslag i stål. Fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe.

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

Takkonstruksjon/Loft:
Saltakkonstruksjon i tre, prefabrikkerte A-takstoler med utførelse i henhold til byggeår. Takopplett.

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

Dører:
Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkonger og terrasser:
Overbygd balkong i 2. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltegulv i tre. Terrasser er utført i trekonstruksjon med spaltegulv i tre.

Utvendige trapper:
Utvendige tretrapper fra terrasser. Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med spaltegulv i tre.

Garasje:
Dobbelgarasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved mønedrager og sperrekonstruksjon med undertak og tekking med stålplater, takrenner i plast, vegger i bindingsverk med vindsperreplater og utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv. 2 leddporter i tre med portåpner på en av portene, gangdør i tre. Innlagt strøm.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Kvalnes. Sørvestvendt hovedfasade med utsikt mot sjø og fjell. I nærområdet er det noe næringsvirksomhet, bl.a. Andøytorv samt Andfjord Salmon.

Ca. 7 km. til Dverberg, hvor det bl.a. er barnehage og div. service- og forretningstilbud. Ca. 20 km til kommunesenteret Andenes, hvor det bl.a. fins div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen iflg. kommunen. Enebolig er registrert med igangsettingstillatelse fra 1986 og tatt i bruk i 1987.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasjen datert 16.07.1998.

Garasje er registrert med igangsettingstillatelse fra 1998, og tatt i bruk i 1999. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasjen iflg. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
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.

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 boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har privat avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Slamavskiller i glassfiber fra byggeår. Opplysning i henhold til eier. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 510 877,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 043 509,-.

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
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 eindommen. 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
Arild Jens Dahle og Marit Lovise Dahle

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 6551
Dato: 29.11.1991
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900718
Dato: 07.03.1935
Uteglemt registrert
14.10.2021 Arkivref. 21/49607-2
Bestemmelse om offentlige, kommunale og private lys-, telefon eller telegrafledninger
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 900718
Dato: 07.03.1935
Uteglemt registrert
14.10.2021 Arkivref. 21/49607-2
Rettet etter tingl. §18
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

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 20-05-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få

informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter

avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 20.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 26.04.2025
Energiattest, datert 12.05.2025
Bygningstegninger garasje, datert 16.07.1998
Matrikkelrapport, datert 27.01.2025
Situasjonskart, datert 27.01.2025
Kommuneplan, datert 27.01.2025
Reguleringsplan, datert
Dagbok nr. 1991/6551-1/78 datert 29.11.1991
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om tinglyste rettigheter. Tinglyste rettigheter fra 1935 finnes ikke i gammel grunnbok.

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


Prydekster
LINDELL





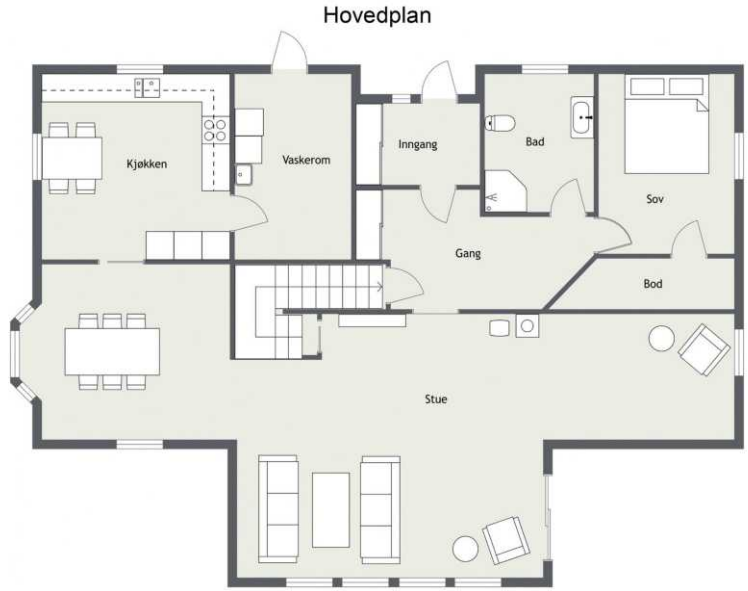




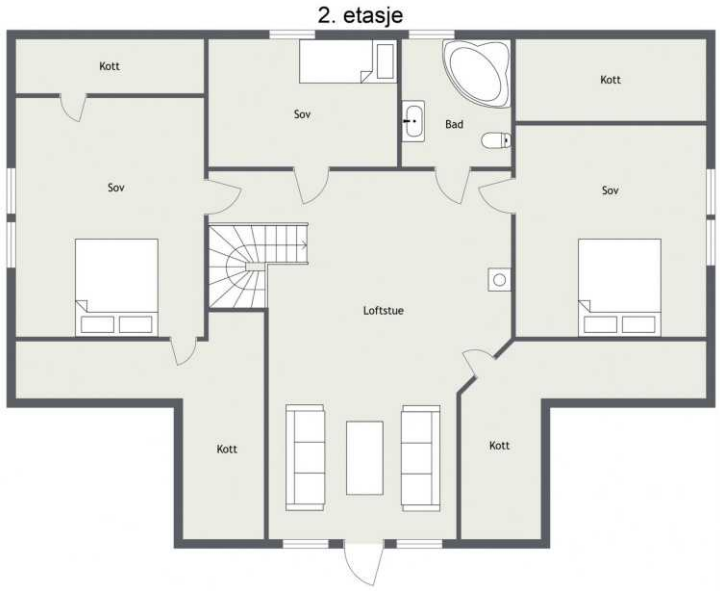








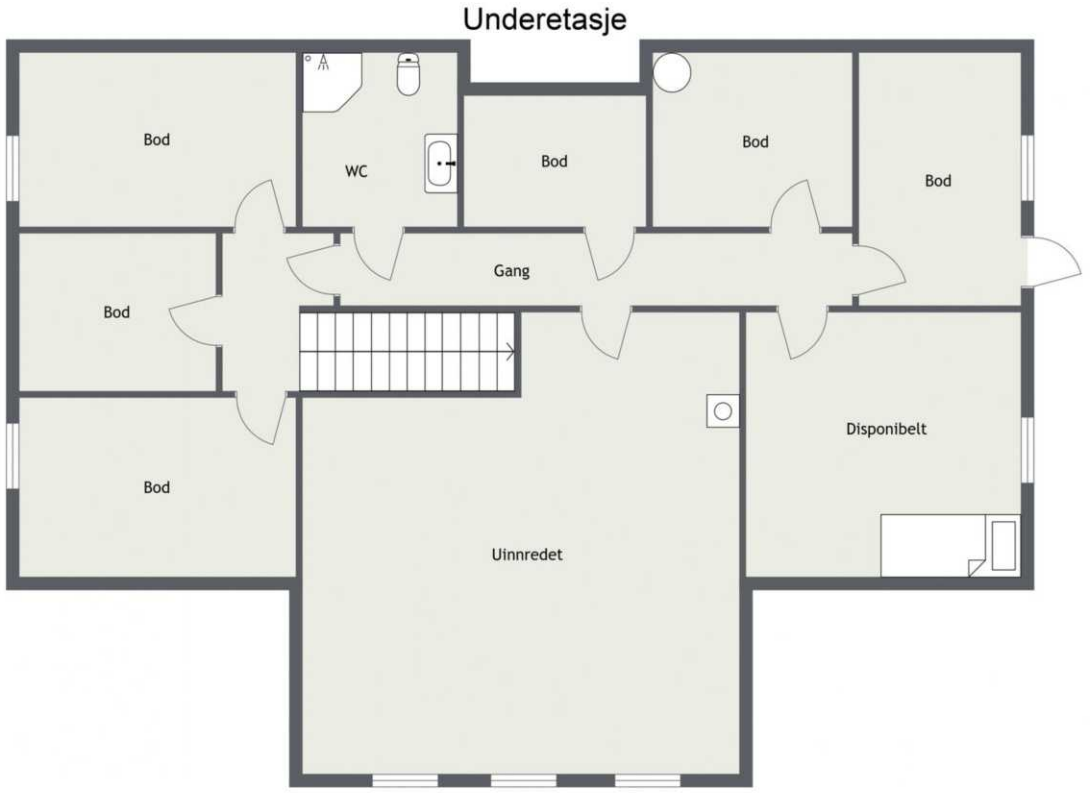
Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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.

Plantegning



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
ANDØY kommune
gnr. 29, bnr. 47

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 382 m² BRA-i: 347 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13383-1213 **Referansenummer:** TT3180

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS **Vår ref:**

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Inge Liland

inge@ttv.as
950 50 320

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1987 som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen er blitt noen år og fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om det også er påvist stedvis svekkelser, slitasje og utidsmessighet med påfølgende utbedrings- og vedlikeholdsbehov.

Boligens grunnoppføring er vesentlig iht. byggeår, der bl.a. isolasjonsmessige forhold og lufttetthet ikke tilfredsstiller samme kvalitet og krav som på dagens boliger.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

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

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

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

Tilstandsregistreringen har i vesentlig grad påvist forhold anmerket med TG 2, men det er også avdekket noen forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med TG 3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon i tre, prefabrikkerte A-takstoler med utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Takrenner og nedløp i plast og stål. Heldekkende pipebeslag i stål.
Fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig stående bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Malte ytterdører i tre, vesentlig fra byggeår.
Overbygd balkong i 2. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltegulv i tre. Terrasser og uteplasser er utført i trekonstruksjon med spaltegulv i tre.
Utvendige trapper i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, malt tregulv, laminat og belegg på gulv. Malte plater og malt panel på vegger.
Malt panel, panel og malte himlingsplater i innvendige tak.
Noen uinnredede rom i kjeller har vegger og gulv i mur og betong.
Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.
Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue
Innredede rom under terreng er utført med betonggulv på grunn med påliggende laminat eller belegg. Vegger mot grunnmur er utlektet/isolert og kledd med plater eller tilsv..
Boligen har malt/lakkert tretrapper mellom etasjer.
Innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD 1. ETASJE
Baderom fra byggeår. Delvis oppusset ca. år 2000.
Vegger er utført med flis. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse. Det er ukjent/ikke bekreftet tettesjikt på vegger i våtsone.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett. Plastsluk.
Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

VASKEROM 1. ETASJE
Vaskerom fra byggeår.
Vegger er utført med våtromstapet. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv og våtromstapet i våtsone på vegg.
Våtrommet er utstyrt med skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk.
Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

BAD 2. ETASJE
Baderom fra byggeår.
Vegger er utført med malt panel og brystning med baderomspanel.
Malt panel i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Ukjent/ikke bekreftet membran/tettesjikt på gulv og vegg i våtsone.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Plastsluk.
Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat skiftet ca. år 2000 iht. eier.
Varmepumpe luft/luft i stue er fra 2018.
200 liters varmtvannsbereder fra byggeår.
Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og brannalarmanlegg/boligalarm fra Verisure.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i flatt og lett hellende terreng.
Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet.
Boligens dreneringssystem er fra byggeår.
Murt grunnmur (lettklinkerblokker), utvendig pusset. Fundamenter med utførelse iht. byggeår.
Boligens vannforsyning er tilkoblet kommunalt ledningsnett via privat stikkledning i plast. Privat avløpsanlegg med slamavskiller og utvendig stikkledning i plast. Utvendige rør er fra byggeår.
Slamavskiller i glassfiber fra byggeår. Overløp fra slamavskiller er ført til grøft e.l.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	382 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	347 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.
Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon dersom mulig.

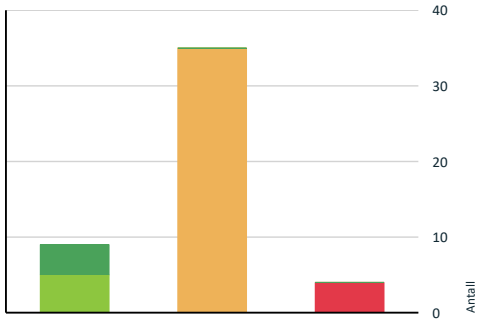
Garasje

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

Det er påvist mindre arealavvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget.
Forholdene bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

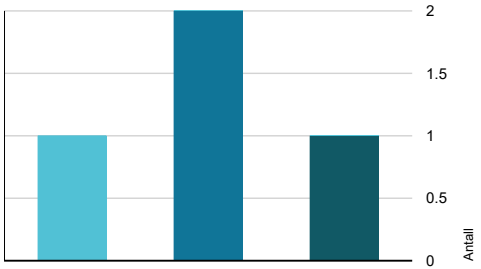
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Terrasser 1. etasje	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt. Stedvis noe vedlikeholdsetterslep utvendig.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Div. ombygging og utbedring utvendig, bl.a. fjernet takvindu, nytt takoverbygg over inngangsparti, div. utskifting av utvendig kledning og rekkverk. Arbeid utført av Byggmester Geir Lyngra.
2022	Modernisering	Nytt vindu på bad i 1. etasje. Eget arbeid.
2018	Modernisering	Varmepumpe skiftet.
2010	Modernisering	Bad i 1. etasje delvis oppusset med bl.a. nye flis på gulv. Arbeid utført av Jens Alsos.
2010	Modernisering	Nye lys ved inngangsparti. Arbeid utført av Andøya Installasjon.
2000	Modernisering	Ventilasjonsaggregat skiftet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Tekkingen har stedvis mose og slitasje på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Generelt vedlikehold/rengjøring bør utføres jevnlig.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast og stål. Heldekkende pipebeslag i stål. Fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe.

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

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

Konsekvens: avviket medfører risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Kledning med råteskade må skiftes ut.

Konsekvens: manglende lufting medfører redusert levetid samt risiko for fuktskade i kledning og lekter.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre, prefabrikkerte A-takstoler med utførelse i henhold til byggeår. Takopplett.

Vurdering av avvik:
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Svekkelser og mangler i dampsperre må utbedres.

Konsekvens: avviket medfører risiko for fuktskade i konstruksjonen.





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Beslagsløsninger over vinduer er ikke fagmessig utført.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er behov for stedvis vedlikehold både innvendig og utvendig. Enkelte vinduer nærmer seg behov for utskifting.
- Det bør etableres beslag over vinduer. Dette gjelder i vesentlig grad vinduer i røstvegg som ikke er skjermet med takutstikk over.

Konsekvens: manglende beslag medfører økt risiko for lekkasje/skade.



Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Ytterdører er vesentlig fra byggeår (snart 40 år), og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppnådd. Utvendig har ytterdører stedvis preg av slitasje og vedlikeholdsbehov.
• Ytterdør i kjeller mangler tilfredsstillende tetting og beslag ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

• Noen av ytterdørene har behov for vedlikehold. På bakgrunn av alder bør det påregnes behov for utskifting av enkelte dører innen rimelig tid.
• Terskelbeslag på kjellerdør må utbedres og overgang tettes.

Konsekvens: avviket medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskade.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong i 2. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltegulv i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er av sikkerhetsmessige årsaker vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Terrasser 1. etasje

Terrasser er utført i trekonstruksjon med spaltegulv i tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har omfattende svekkelser og skjevheter. Innfesting og understøttelse er mangelfull.

Rekkverk er av sikkerhetsmessige årsaker vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Påviste svekkelser, skjevheter, innfestinger og understøttelser må utbedres.

Konsekvens: avviket medfører risiko for konstruksjonssvikt og mulig personskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 3 Utvendige trapper

Utvendige tretrapper fra terrasser.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Trapper og rekkverk er av sikkerhetsmessige grunner vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens: avviket medfører risiko for personskade.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Utvendige trapper - 2

Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med spaltegulv i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Trapper og rekkverk er av sikkerhetsmessige grunner vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Konsekvens: avviket medfører risiko for personskade.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, malt tregulv, laminat og belegg på gulv. Malte plater og malt panel på vegger. Malt panel, panel og malte himlingsplater i innvendige tak.
Noen uinnredede rom i kjeller har vegger og gulv i mur og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men generell oppgradering og fornying av innvendige overflater bør påregnes innen rimelig tid.







TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ny radonmåling bør utføres.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredede rom under terreng er utført med betonggulv på grunn med påliggende laminat eller belegg. Vegger mot grunnmur er utlektet og isolert.
Hulltaking er foretatt ved bunnsvill i bod mot nordvest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelse av kjellervegger anbefales. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Konsekvens: fukt i innvendige trekonstruksjoner kan over tid føre til mugg- og råteskade.

Rom under terreng, med innforede trevegger mot grunnmur er generelt å anse som risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner har skjulte hulrom som er vanskelig å inspisere, og er erfaringsmessig en konstruksjon med høy risiko for skjult svikt/ skade. Jevnlig tilsyn av slike konstruksjoner anbefales generelt.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt/lakkert tretrapper mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Trapper og rekkverk er av sikkerhetsmessige grunner vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens: avviket medfører risiko for personskade.





Tilstandsrapport



TG 2 **Innvendige dører**

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår. Delvis oppusset ca. 2000 (iht. eier).
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtrommets grunnoppføring er snart 40 år, og forventet brukstid er dermed oppnådd. For at våtrommet skal tåle normalt bruk etter dagens krav må det påregnes behov for full renovering innen rimelig tid.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Vegger er utført med flis. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer inntil videre med påviste avvik, men behov for renovering må påregnes innen rimelig tid.
Dør i våtsone medfører liten risiko så lenge det benyttes tett dusjkabinett som forhindrer direkte vannsprut mot døren.

Konsekvens: påviste avvik medfører liten eller ingen umiddelbar konsekvens.



Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Mindre skade i flis (sprekk) over lysarmatur.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Våtrommet vil fungere ved normalt bruk, forutsatt at det er montert dusjkabinett. Utførelsen tilsier økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert vannlekkasje på våtrommet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens: avviket medfører liten eller ingen konsekvens i forhold til dagens bruk.

1. ETASJE > BAD

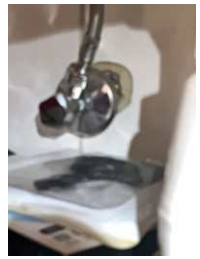
TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse. Ukjent/ikke bekreftet tettesjikt på vegger i våtsone.
Plastsluk.

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av våtrommet har vesentlig betydning. Våtrommets alder tilsier uansett at det må påregnes behov for full renovering innen rimelig tid.

Konsekvens: økt risiko for lekkasje/skade på grunn av udokumentert utførelse og alder.



Utette rørgjennomføringer i vegg i våtsone (servantskap).



Sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

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

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtrommet er snart 40 år, og forventet brukstid er oppnådd. For at våtrommet skal tåle normalt bruk etter dagens krav må det påregnes behov for full renovering innen rimelig tid.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med våtromstapet. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Våtromstapet har skader og utettheter i våtsone ved skyllekar.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens: påviste avvik medfører økt risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Beleggutførelse i hjørner er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens: påviste avvik medfører økt risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv og våtromstapet i våtsone på vegg. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist utettheter i tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommets tettesjiktet må fornyes.

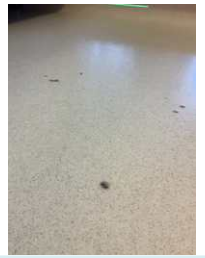
Konsekvens: påviste avvik medfører økt risiko for lekkasje/skade.

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til utførelse og tetthet. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det påregnes full oppgradering av våtrommet, bl.a. etablering av tettesjikt i våtsoner, riktig fall til sluk og fornying av røranlegg.
Kostnadsestimat omfatter full renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggfeste til skyllekar er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket må utbedres.

Konsekvens: risiko for at skyllekar løsner fra vegg.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vindfang, ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtrommet nærmer seg 40 år, og forventet brukstid er oppnådd. For at våtrommet skal tåle normalt bruk etter dagens krav må det påregnes behov for full renovering innen rimelig tid.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med malt panel og baderomspanel (brystning). Malt panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

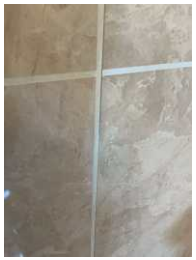
Avviket gjelder manglende forsegling/fug i skjøter og overganger. Overgang mot gulv er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrommet fungerer inntil videre ved forsiktig bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomspanelet skiftes ut og monteres fagmessig. rimelig tid.

Konsekvens: påviste avvik medfører økt risiko for skade. Bruken av våtrommet er avgjørende.





Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell fra topp flis ved dør og topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utførelsen tilsier økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert vannlekkasje på våtrommet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig utførelse og fall.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Konsekvens: økt risiko for lekkasje/skade på grunn av udokumentert utførelse og alder.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant, toalett og badekar.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone under servant, uten å påvise unormale forhold.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 vurderes på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på bakgrunn av bruksslitasje og alder bør det forventes behov for utskifting innen rimelig tid.







Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

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

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

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



TG 2 **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

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

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

TG 2 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat skiftet ca. år 2000 iht. eier.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Anlegget er ca. 25 år og forventet levetid er dermed oppnådd.
El-tilkobling er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det bør installeres el-tilkobling med fast stikkontakt.

Konsekvens: risiko for redusert funksjon eller driftsstans.





TG 1 **Varmepumpe**

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens: økt risiko for driftsstans på grunn av alder.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1987 Kommentar fra selger: Elektrisk anlegg garasje 1998.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Kommentar fra selger: Tidligere Andenes Elektriske og senere Andøy Installasjon
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Kommentar fra selger (hva er utført, hvem har utført og når (årstall)): Nye lys på overbygg inngangsparti 2021.
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?
   Ja Kommentar fra selger (I hvilke tilfeller har sikringene blitt løst ut?): 2 ganger har jordfeilbryter slått ut på grunn av uvær (storm m/store regnbyger), ellers ingen problemer.
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 Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er opplyst om tidvis avvik på anlegget samt manglende samsvarserklæring.
    Fullverdig kontroll av el-anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og brannalarmanlegg/boligalarm fra Verisure.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei 2 pulverapparat fra 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
• Utvendig fuktsikring på grunnmur (vorteplast) har stedvis svekkelser og utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Utvendig fuktsikring må utbedres eller skiftes ut.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har murt grunnmur (lettklinkerblokker), utvendig pusset. Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i flatt og lett hellende terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Avviket gjelder vesentlig langs fasade mot nordvest.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vannforsyning er tilkoblet kommunalt ledningsnett via privat stikkledning.
Privat avløpsanlegg med slamavskiller og utvendig stikkledning.
Utvendige rør er i plast fra byggeår.

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

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

Konsekvens: økt risiko for svikt på grunn av alder.

Ytterligere kontroll og kartlegging av tilstand på avløpsanlegget anbefales generelt.

TG 2 Septiktank

Slamavskiller i glassfiber fra byggeår. Overløp fra slamavskiller er ført til grøft e.l.
Opplysning i henhold til eier.

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

Slamavskiller er ikke påvist eller kontrollert. Tilstandsgrad er utelukkende vurdert i forhold til alder.

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

Generelt anbefales ytterligere kontroll og kartlegging av slamavskiller og overløp. Det er viktig med jevnlig tilsyn og vedlikehold, spesielt ved anlegg der overløp er ført til grøft e.l.

Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

347 m²/347 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, 2 Bad, Vaskerom, 4 Soverom, Trapperom, Loftstue, Arbeidsrom, 7 Bod, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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 8 500 000

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	**2 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 700 000**

Markedsvurdering
Eiendommen, med areal ca. 2,2 da., er beliggende i flatt terreng i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Kvalnes.
Bolig med sørvest-vendt hovedfasade, med utsyn mot sjø og fjell. Boligen gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om boligen også preges av elde, slitasje og stedvis skader med påfølgende påkostningsbehov.
Eiendommen grenser til, og ligger like på nedsiden av Fylkesveg 82, som den også har grei adkomst fra.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Raveien 5 ,8485 DVERBERG				22-08-2021	2 750 000	**2 650 000**		2 650 000	**11 572**
	229 m²	1973	4 sov							
2	Sauraveien 42 ,8485 DVERBERG				12-05-2022	1 750 000	**1 675 000**		1 675 000	**11 552**
	145 m²	1950	3 sov							
3	Asta Vinæsveien 2 ,8485 DVERBERG				19-05-2020	2 500 000	**2 500 000**		2 500 000	**11 261**
	222 m²	1979	6 sov							
4	Sauradalsveien 13 ,8485 DVERBERG				31-10-2024	1 650 000	**1 420 000**		1 420 000	**9 793**
	145 m²	1980	3 sov							

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.	11 553
Renovasjon - slamtømming og renovasjon. Normal årlig kostnad er estimert av takstingeniør.	Kr.	6 750
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.	12 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**45 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		11 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**7 800 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**8 050 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 500 000**

Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

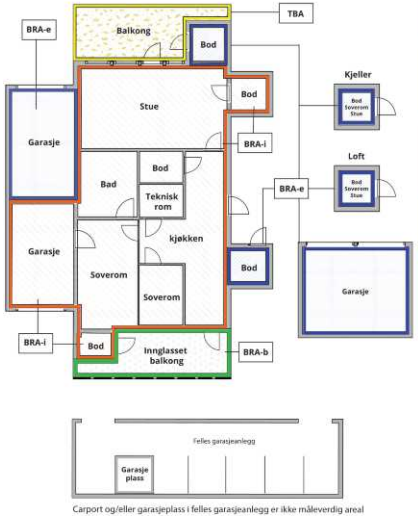
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)
1. etasje	135			135	82		135
2. etasje	90			90	5	3	93
Kjeller	122			122			122
SUM	**347**				**87**	**3**	**350**
SUM BRA	**347**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Vaskerom, Soverom, Trapperom		
2. etasje	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Trappegang, Gang, Arbeidsrom, Bod /kjellerinngang, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Areal av kott på soverom i 2. etg. (utenfor skyvedører/knevegger) er ikke medregnet som eget rom eller medtatt i oppgitte BRA-i/ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon dersom mulig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er påvist mindre arealavvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget. Forholdene bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	250	97
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Inge Liland	Takstingeniør
	Arild Jens Dahle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	29	47		0	2221.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvalnesveien 191

Hjemmelshaver
Dahle Arild Jens, Dahle Marit Lovise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen, med areal ca. 2,2 da., er beliggende i flatt terreng, i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Kvalnes.
Sørvestvendt hovedfasade med utsikt mot sjø og fjell.

I nærområdet er det noe næringsvirksomhet, bl.a. Andøytorv samt Andfjord Salmon.
Ca. 7 km. til Dverberg, hvor det bl.a. er barnehage og div. service- og forretningstilbud.
Ca. 20 km til kommunesenteret Andenes, hvor det bl.a. fins div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly.

Adkomstvei

Eiendommen grenser til, og har direkte adkomst fra offentlig veg (FV 82).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.
Avløpsanlegget forutsettes godkjent.

Regulering

Boligformål iht. kommunekart.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær.
Opparbeidet gårdsplass med belegningsstein. Gruset stikkveg.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Det anbefales generelt at grunnbokutskrift for eiendommen kontrolleres før overdragelse.
Eiendommens areal er i henhold til opplysning i offentlige register, og forutsettes korrekt.
Generelt anbefales nærmere undersøkelse av målebrev, situasjonskart og eventuelt kommunen for informasjon vedrørende eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (eventuelt reguleringsplaner osv.) for informasjon vedrørende området.
Eier/rekvirent opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over det som eventuelt er nevnt i takstdokument.

Siste hjemmelsovergang

År
1992

Kvalnesveien 191 , 8485 DVERBERG
Gnr 29 - Bnr 47
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved mønedrager og sperrekonstruksjon med undertak og tekking med stålplater, takrenner i plast, vegger i bindingsverk med vindsperreplater og utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv.
2 leddporter i tre med portåpner på en av portene, gangdør i tre.
Innlagt strøm.

Bygningsteknisk tilstand og registrerte svekkelser (bl.a. setningsskader) er registrert og hensyntatt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.01.2025		Fremvist	2	Nei
Fra Infoland	31.01.2025		Fremvist	93	Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2025		Gjennomgått	7	Nei
Eier	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.01.2025		Ikke gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Statens Kartverk	20.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæring	26.04.2025		Gjennomgått	7	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	27.04.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	
2	20.05.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT: 26.04.2025
Dahle, Arild Jens

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

Arild Jens Dahle

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1987
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvalnesveien 191
8485 Dverberg

1871-29/47/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: 1. Skiftet til større badekar på bad i 2. etg . Rommet malt og nye fliser på badegulv 2. Skiftet til større dusjkabinett bad 1. etg og nye fliser på badegulv

Vet du om tettsjikt, 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggmester Geir Lyngra

Beskrivelse av arbeidet: 1. Tatt ut takvinduet i loftstue og lagt igjen hullet i taket 2. Revet taktekke, skiftet tro karnapp 3. Skiftet noe bordkle over karnapp 4. Skiftet vindskier mot sør og vest og haåndlist balkong 5. Overbygg inngsangsparti

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

• **Ja**

Baderomsvindu i 1. etg punktert og skiftet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu innsatt av meg

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?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: 1. Utvidelse av terrasse mot øst (År1995) 2. Reparasjon av mur rundt garasjen utvendig (År2012, 2019)

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Rørlegger Leif J. Andersen, Bleik

Beskrivelse av arbeidet: Nytt mekanisk ventilasjonsanlegg Det forrige ble ødelagt som følge av torvproduksjon på myrene på Kvalnes. Tynt støv fra torv ble ført med vinden og slik tatt inn gjennom innluftskanalen og tettet filtrene. Også transport av torv i åpen lastebil medførte problemer. Samtidig med ny mekanisk ventilasjonsanlegg ble kjøkkenviften frakoblet og fikk da eget utløp på taket.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 1998

Firmanavn: Andenes Elektriske og Andøy installasjon

Beskrivelse av arbeidet: 1.Jordfeilbryter og strøm til garasje 2. Andøy Installasjon- lys inngangsparti ettter påbygning utført av Geir Lyngra (År 2021)

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**

1.Utvidelse av terrasse
2.Tak over inngangsparti
3. Stue 1. etg mot øst gjort noe mindre som følge av at soverom 1. etg mot høst har fått klesgarderobe
4. Vindu mot sør i stue mot øst lagt igjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Innredning av rom/boder i kjeller er utført av meg etter opprinnelig byggeår. Rom/boder er ikke boligrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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 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?

• **Ja**

Radonmåling skal være gjort i tidsrommet oktober 2016 til januar 2017

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

For å få garasjen i plan til adkomst framfor bolighuset måtte arealet fylles opp med stein, da der var en skråning på 1,5 m. Etter at firmaet(Klaus Karlsen) hadde fylt på med stein ble det kjørt grus på. Garasjegulv ble så støpt av betong. Det viser seg at det er sprekke i garasjegulvet (setning) samt sprekk i murpuss langs vegger på garasjens ytterkant.
Har flere ganger pusset og fylt i med mørtel, men det varer noen år så må det lappes og ordnes. Mulig det er vann og tele som kan være årsaken.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 7

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

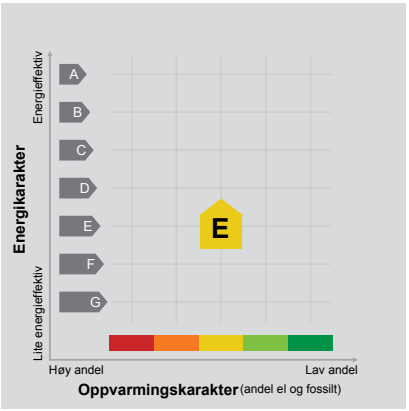
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Kvalnesveien 191
Postnummer	8485
Sted	DVERBERG
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11376312
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118402
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	347
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

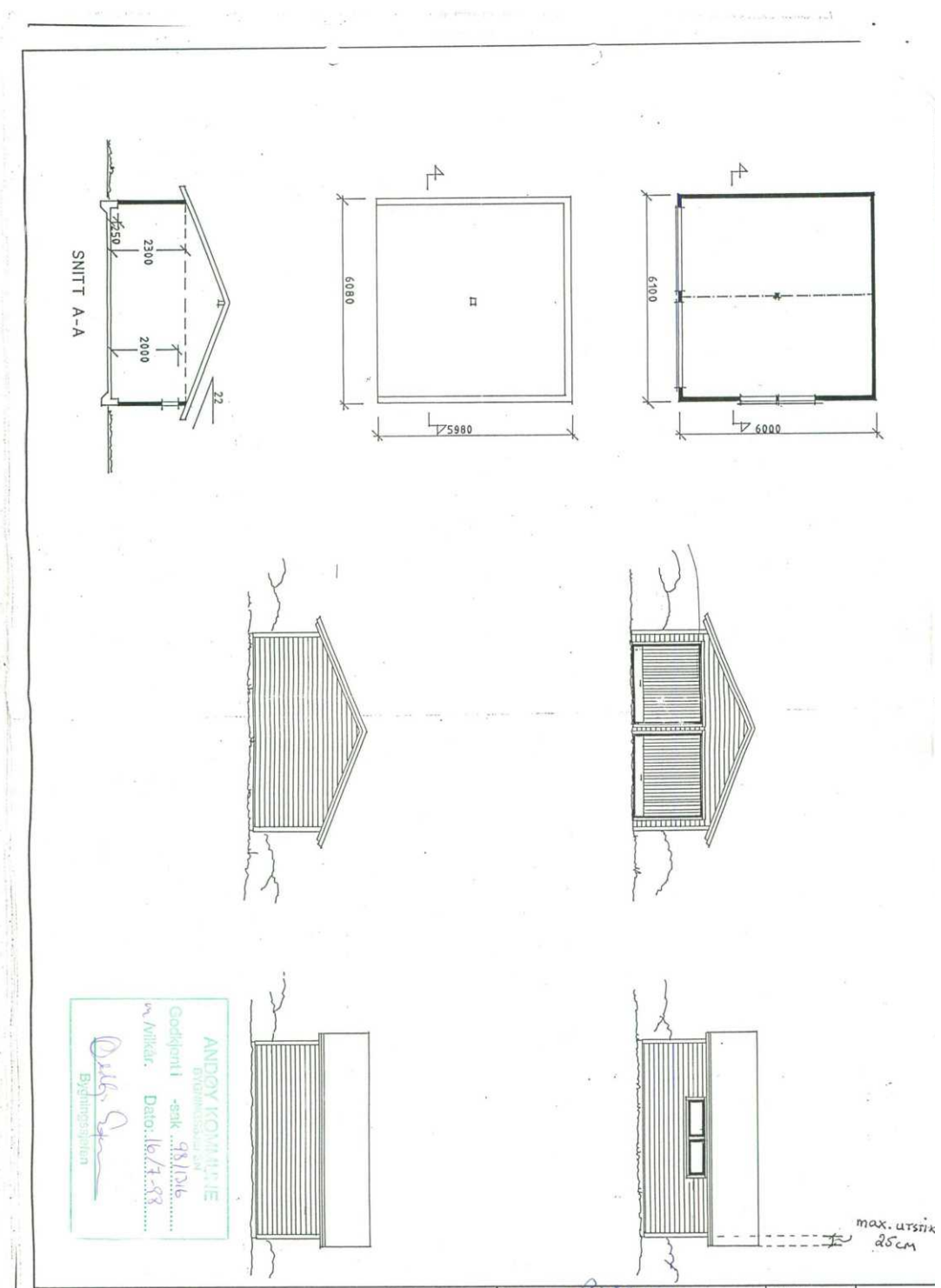
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	27.01.2025 kl. 09:09
Gårdsnummer:	29	Produsert av:	Erik Hansen - Andøy
Bruksnummer:	47	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:	NORDJORD
Etableringsdato:	24.10.1991
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 29 / 47	2 221,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7671642	542454		2 221,6 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 Kart- og delingsforretning	24.10.1991				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 29/20	−2 222,4
Mottaker	1871 - 29/47	2 222,4

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Kvalnesveien	71350	191			Grunnkrets	0202	Saura-Kvalnesberget	Nei
						Stemmekrets:	3	Dverberg/ Saura	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303	Andøy	
				7671641	542459	Postnr.område:	8485	DVERBERG	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 376 312
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7671637 Øst: 542459
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet, Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk, Annen oppvarming

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	346
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	346
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	1
Ant. etasjer:	3
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	10.06.1986
Igangsettingstillatelse:	30.06.1986
Tatt i bruk:	15.05.1987
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	83	0	83	0	0	0	0	0
H01	1	134	0	134	0	0	0	0	0
K01	0	129	0	129	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71350 Kvalnesveien 191	H0101	Bolig	346	9	Kjøkken	1	3	29/47

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		DAHLE ARILD		KVALNES 8485 DVERBERG

Bygningsnr: 11 382 835
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7671639 Øst: 542472
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	0
Bruksareal annet:	35
Bruksareal totalt:	35
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	0
Ant. etasjer:	1
Vannforsyning:	
Avløp:	
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	16.07.1998
Igangsettingstillatelse:	21.07.1998
Tatt i bruk:	01.03.1999
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

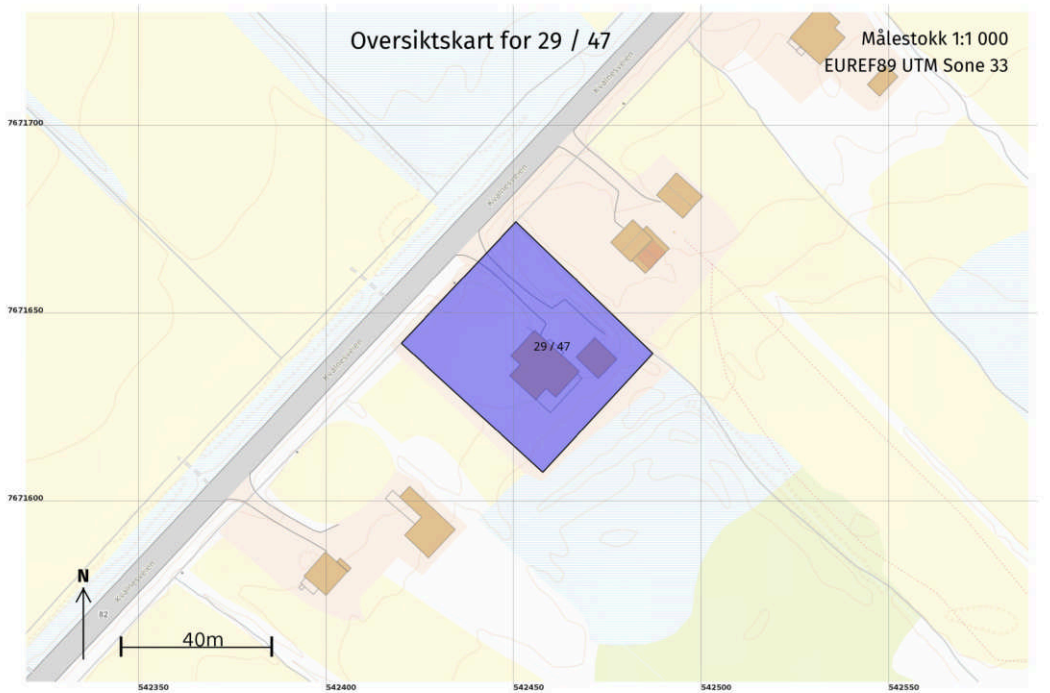
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	35	35	0	0	0	0	0

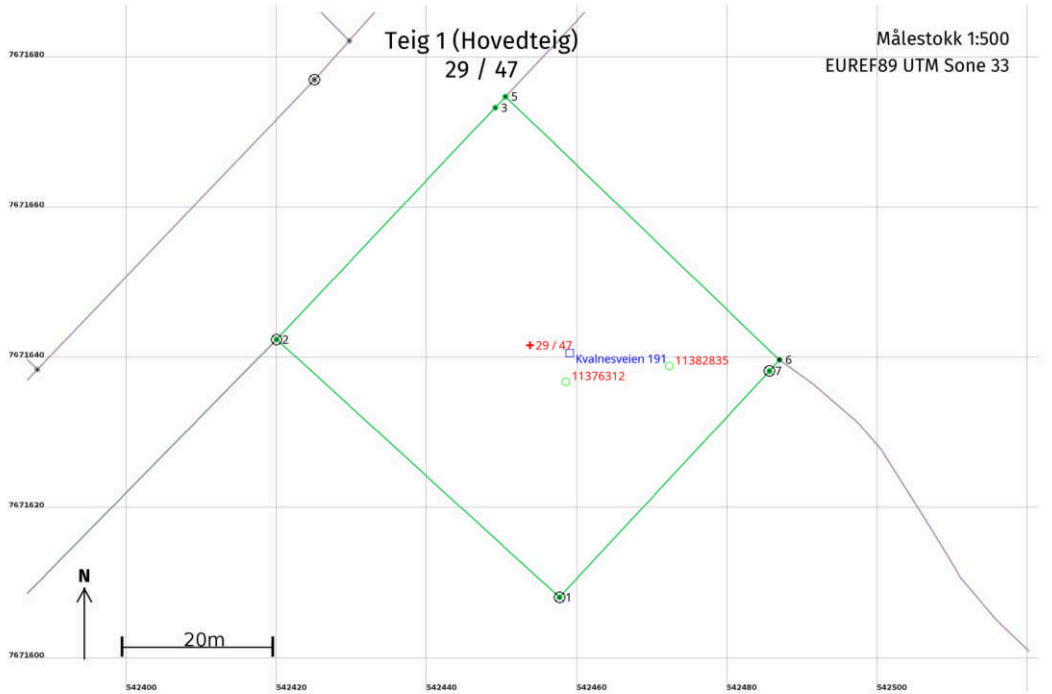
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	29/47

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		DAHLE ARILD		


Oversiktskart for 29 / 47
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7671700
7671650
7671600
29 / 47
N
40m
542350
542400
542450
542500
542550


Teig 1 (Hovedteig)
29 / 47
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
7671680
7671660
7671640
7671620
7671600
29 / 47
Kvalnesveien 191
11382835
11376312
1
2
3
5
6
7
N
20m
542400
542420
542440
542460
542480
542500

Areal og koordinater

Areal: 2 221,6 Arealmerknad:

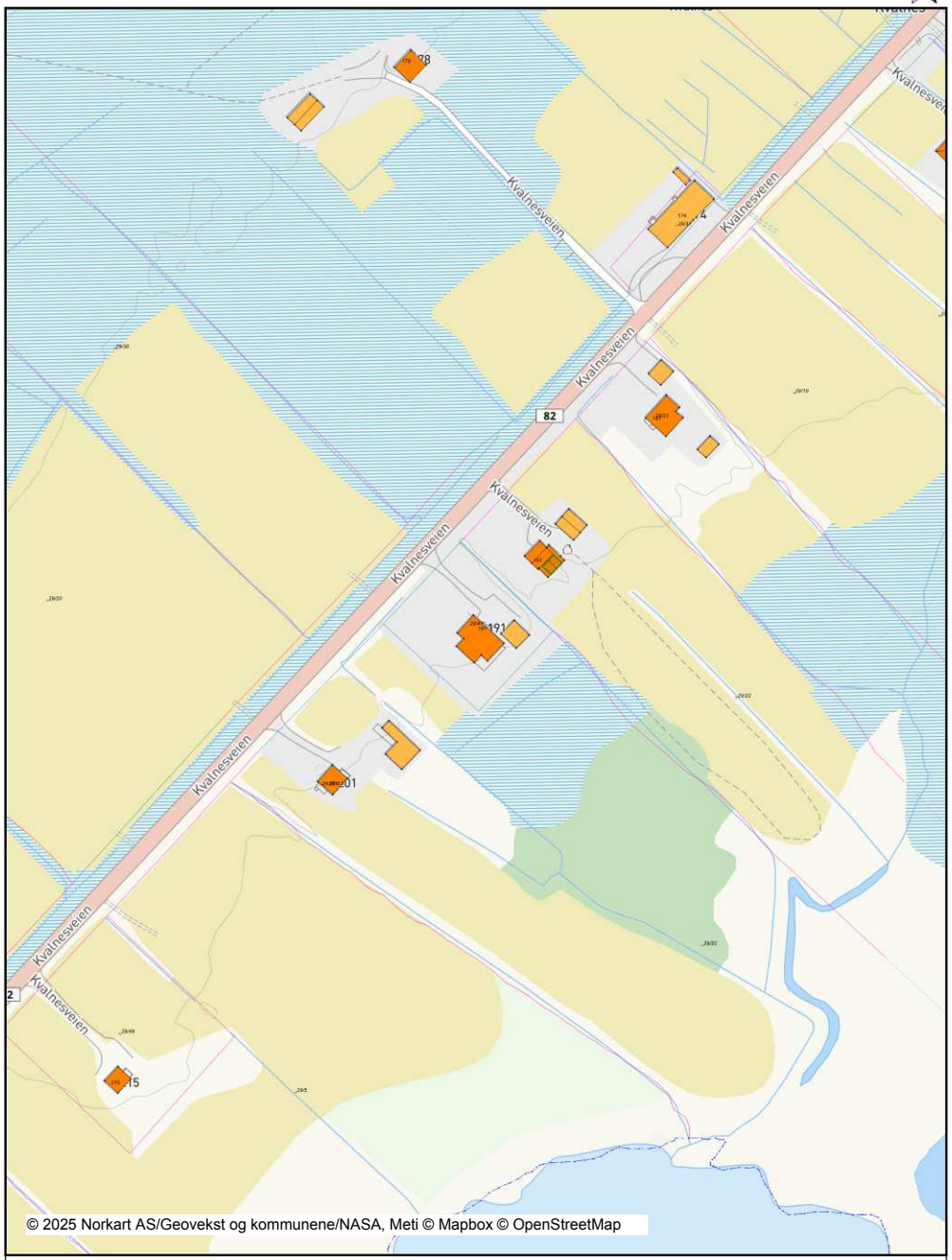
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7671642 **Øst:** 542454

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7671608,52	542457,66	Jord 50,96	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	7671642,86	542420,01	Jord 42,40	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	7671673,71	542449,10	1,99	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
4	7671675,16	542450,47	0,01	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
5	7671675,17	542450,48	50,58	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
6	7671640,12	542486,94	1,99	Djupålen bekk/elv	10 Terrengmålt	14	
7	7671638,63	542485,62	Jord 41,09	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.01.2025 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Bygningsendring

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

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.01.2025 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 33N

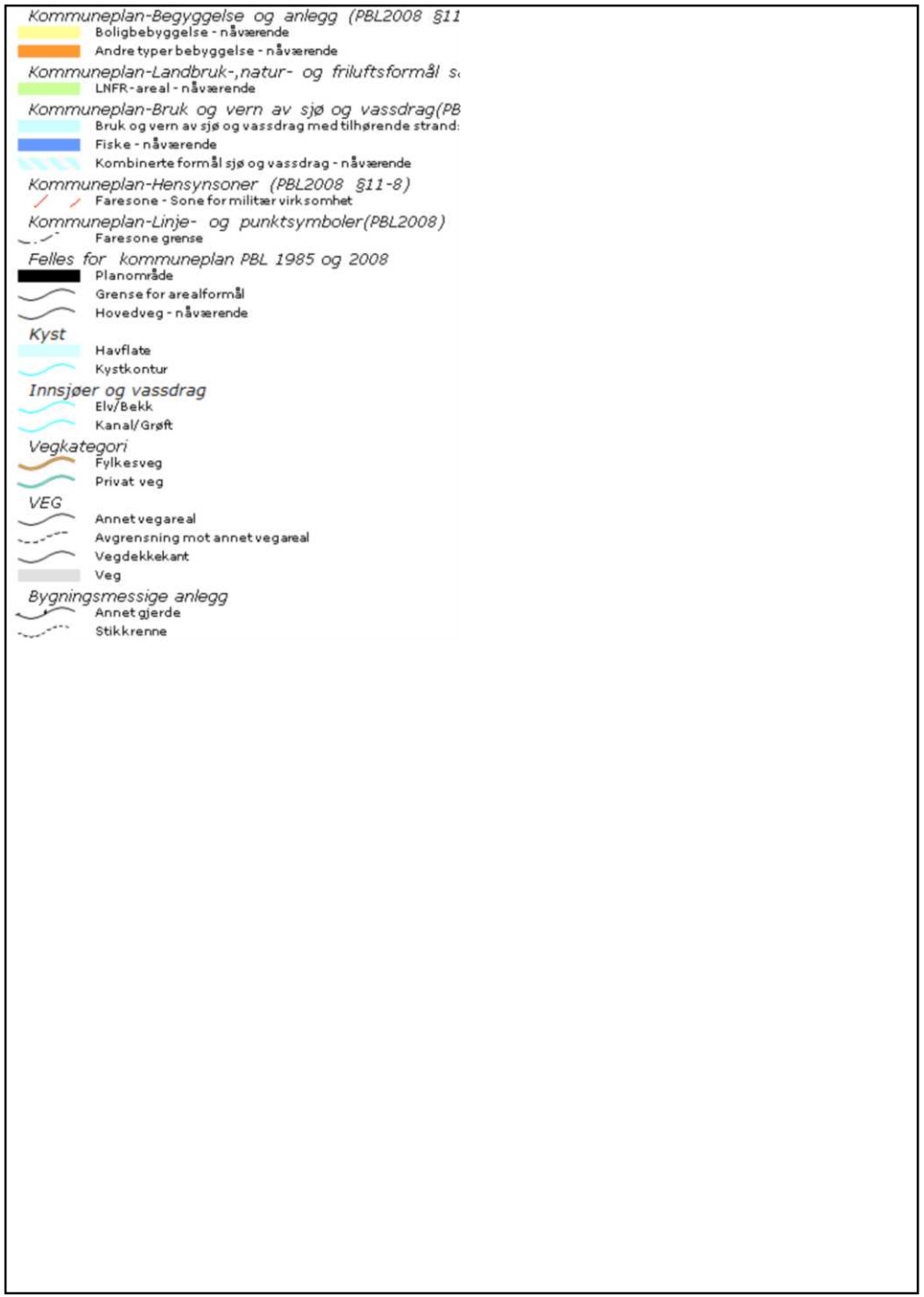
N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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



KVALNESVEIEN 191

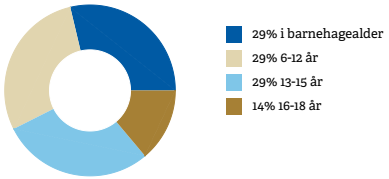
OFFENTLIG TRANSPORT

Kvalnes Linje 871	**2 min** 0.1 km
Andøya lufthavn Andenes	**20 min**

SKOLER

Åse Montessoriskole (1-7 kl.) 50 elever, 4 klasser	**17 min** 18.8 km
Andenes skole (1-10 kl.) 268 elever, 18 klasser	**21 min** 22.6 km
Bleik Montessoriskole (1-7 kl.) 52 elever, 3 klasser	**21 min** 24.5 km
Risøyhamn skole (1-10 kl.) 65 elever, 6 klasser	**26 min** 28.6 km
Andøy videregående skole 150 elever	**21 min** 22.9 km

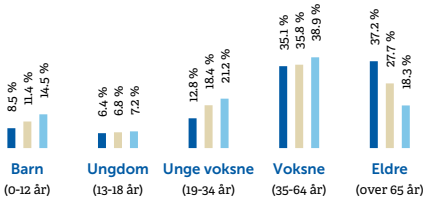
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**44%**	**33%**
Ikke gift	**43%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Saura-kvalnes...	90	77
Kommune: Andøy	4 572	3 017
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skolestua barnehage (0-5 år) 12 barn	**7 min** 7 km
Myrulla barnehage (1-5 år) 31 barn	**18 min** 20.4 km
Måsungen barnehage (1-5 år) 32 barn	**20 min** 22.2 km

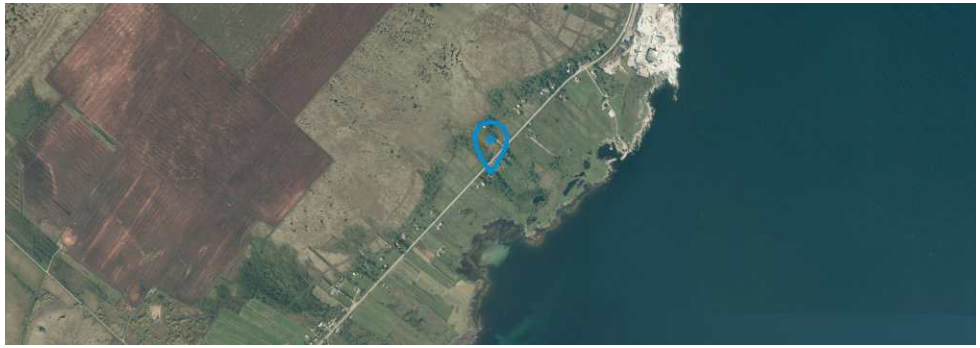
DAGLIGVARE

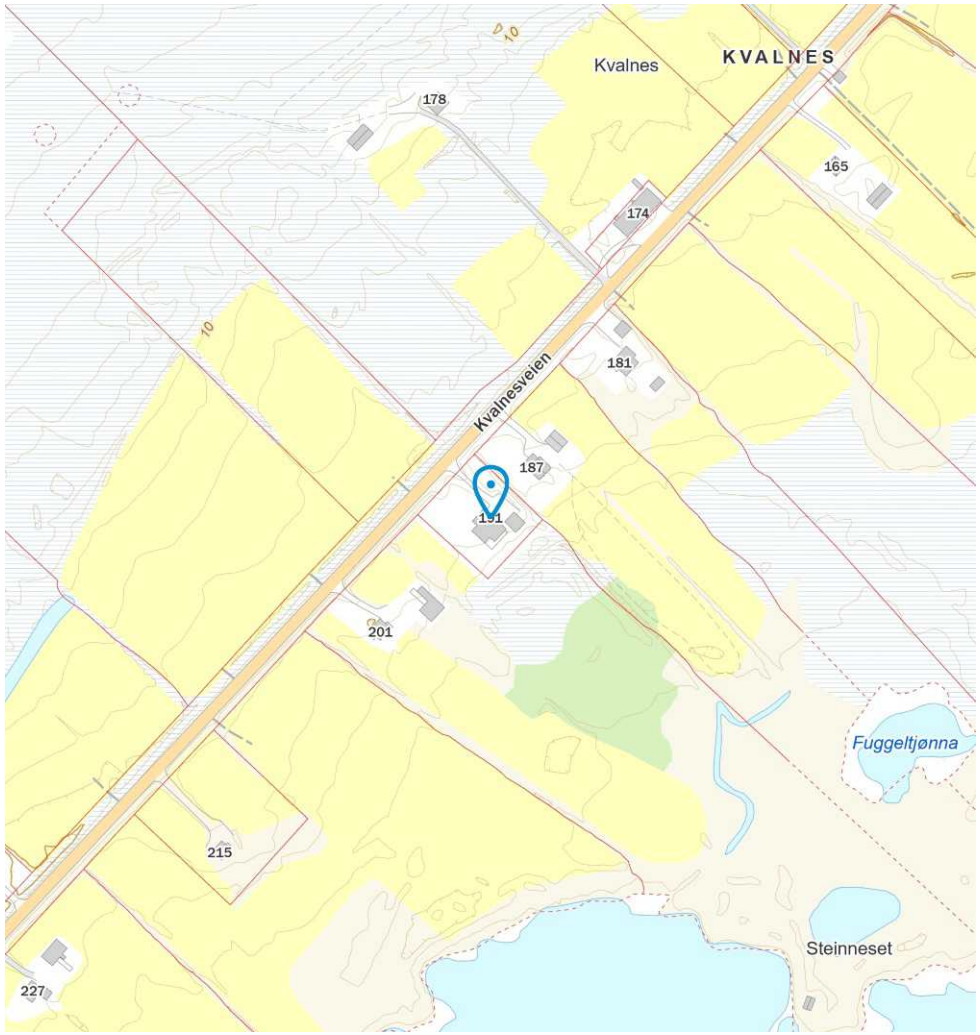
Coop Marked Dverberg PostNord	**7 min** 6.8 km
Bunnpris Andenes Post i butikk, søndagsåpent	**17 min** 19.9 km

SPORT

Saura skole Ballspill	**12 min** 0.9 km
Dverberg/Saura skole Ballspill	**13 min** 1 km
Vestbyen Treningssenter	**19 min**

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 2025





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

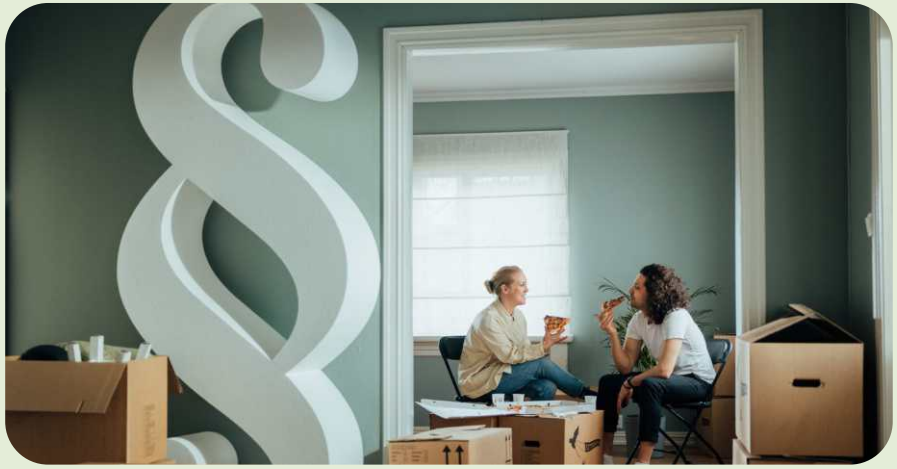
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

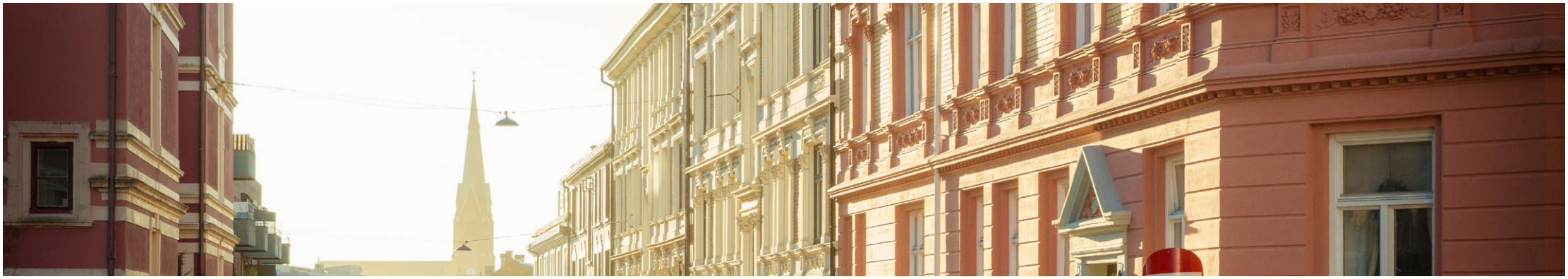
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

Husk at også 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: 28250002 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Kvalnesveien 191, 8485 Dverberg.
Gnr. 29, Bnr. 47, 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: 28250002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.06.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no