





Velkommen til

Nybrott 50
8484 Risøyhamn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nybrott 50
8484 Risøyhamn

Eldre småbruk med stort potensial | Våningshus, fjøs og flere uthus | Tomt på ca. 330 dekar i naturskjønne omgivelser

Velkommen til Nybrott 50! Her får du et småbruk med enebolig og flere driftsbygninger på en stor eiertomt på over 330 dekar fordelt på to bruksnumre. Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til med flott utsikt mot fjell og fjord. Tunet består av en eldre enebolig med oppussingsbehov, tre soverom, stue og kjøkken. I tillegg finner du et romslig fjøs med innredet oppholdsrom og gode lagringsmuligheter, garasje med verksteddel samt et separat redskapshus. Dette er en eiendom med stort potensial for deg som ønsker god plass og livet på landet, samtidig som Risøyhamn med butikk og skole ligger en kort kjøretur unna. Det påhviler odel på eiendommen, overdragelsen er konsesjonspliktig og eiendommen er underlagt driveplikt. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 150 000
Omkostninger	kr	29 840
Totalpris inkl. omk.	kr	1 179 840
BRA/BRA-i		621 m² / 97 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Landbrukseiendom
Eierform		Eier
Byggeår		1938
Tomt		330 707,7 m² eiet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nybrott 50, 8484 Risøyhamn

Registerbetegnelse
Gnr. 9, Bnr. 27 og Gnr. 9, Bnr. 211, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 150 000,-
Omkostninger	kr	29 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 179 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 196 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 28 750,-

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

Sum omkostninger kr 29 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 4 244,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 470,- pr. 2026
Renovasjon og slamtømming utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Slamtømming utføres hvert 4. år.

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

Areal
BRA - i: 97 m²
BRA - e: 524 m²
BRA totalt: 621 m²
TBA: 13 m²
GUA: 624 m²
ALH: 3 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Landbrukseiendom

Parkering
Parkering på egen tomt i garasje, redskapshus med garasje og på gruset innkjøring.

Tomt
Tomtestørrelse er 330 707,7 m² på eiet tomt.

Eiendommen består av to matrikkelenheter; gnr. 9 bnr. 27 og gnr. 9 bnr. 211. Oppgitt areal er samlet for begge.

Gnr. 9 bnr. 27 har et areal på 191 566,3 m², består av tre teiger og er bebygd med enebolig, garasje, redskapshus og fjøs.

Gnr. 9 bnr. 211 har et areal på 139 141,4 m², består av to teiger og er ubebygd. Eiendommen er i matrikkelen registrert som tilleggsjord til bnr. 27.

Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Hjelpelinje vannkant, hjelpelinje vegkant og noen fiktive grenser er registrert. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Eiendommens areal er fordelt som følgende, ifølge vedlagt gårdskart fra Nibio:
Fulldyrka jord ca. 50,3 daa
Produktiv skog ca. 46,1 daa
Annet markslag ca. 218,5 daa
Bebygd, samf, vann, bre ca. 16 daa
For mer utdypende informasjon, se vedlagt gårdskart samt landbrukstakst.

Det har ikke vært selvstendig drifts på eiendommen på mange år, og eiendommen har vært nyttet som fritidseiendom. Jordbruksarealet blir høstet av nabobruk i drift og sånn sett holdt i hevd. Utmarksressursene for produktiv skog ligger greit tilgjengelig, med godt utbygd traktorvei.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er opparbeidet med plen og spredt beplantning. Gruset innkjøring. Det er dyrket mark og myr i nærliggende område.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Fuktsikring og drenering:
Det er ikke etablert drenering/fuktsikring for å håndtere fuktvandring fra terreng.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har støpte kjellervegger. Opprinnelig bolig er fundamentert på bruddsteiner, mens tilbygg har ukjent fundamentering.

Terrengforhold:
Relativt flatt terreng rundt boligen. Takvann ledes ikke bort fra grunnmuren enkelte steder.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vannledning av plast. Tilkoblet privat vannverk via stikkledninger. Utvendig avløpsledning av ukjent type tilkoblet privat septiktank. Informasjon om funksjon og tilstand er svært begrenset.

Septiktank:
Boligen er tilkoblet privat septikanlegg av ukjent type. Septikktank ble ikke lokalisert ved befaring, ytterligere undersøkelser anbefales. På grunn av begrenset informasjon er vurderingen basert på alder.

Odel
Det påhviler odelsrett på eiendommen.

Det hviler odel på eiendommen. De odelsberettigede har ikke fraskrevet seg sin odelsrett. Det tas forbehold om ukjente odelsberettigede.

Dersom eiendommen blir tatt på odel, er selgeren forpliktet å tilbakeføre kjøpers tap/differansen mellom kjøpesummen og odelstakst (begrenset oppad til garantibeløpet) når dette er endelig fastsatt. Inntil spørsmålet om odelsløsning er avklart skal 30% av kjøpesummen (garantibeløpet) stå på meglers klientkonto og ikke bli utbetalt til selger. Beløpet skal stå som sikkerhet for kjøpers eventuelle tap som følge av at odelsløsningssummen blir satt lavere enn kjøpesummen. Dersom tapet blir større enn tilbakeholdt beløp, er dette kjøperens fulle og hele økonomiske ansvar, og kan ikke rettes som krav mot selger. Kjøper må selv bære eventuelle saksomkostninger samt øvrige utgifter i forbindelse med et ev. krav om odelsløsning, herunder et ev. tap av påløpte utgifter til konsesjonsgebyr, dokumentavgift og tinglysningsgebyrer. Videre skjer alle påkostninger, investeringer eller liknende for kjøpers risiko fra overtakelse til endelig odelstakst er fastsatt, og det kan ikke reises krav mot selger som følge av tap ved slike påkostninger, investeringer eller lignende. Kjøper plikter å holde eiendommen forsvarlig ved like fra overtakelse til endelig odelstakst er rettskraftig, slik at den ikke forringes. Odelssøksmål må reises av de odelsberettigede innen 6 mnd fra overdragelse/tinglysing av skjøte. Ytterligere informasjon kan fås v/henvendelse til oppdragsansvarlig.

Konsesjon
Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon i henhold til avtale kjøpsbetingelser når det gjelder pris. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon på grunn av at avtalt pris ikke godkjennes jf. konsesjonsloven §9 a, eller konsesjon innvilges med forutsetning av avståelse av grunn til nabobruk, det offentlige eller lignende, står hver av partene fritt i å annullere eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Kjøper bærer risiko for at konsesjon blir nektet på annet grunnlag, eksempelvis kjøpers kompetanse, kjøpers driftsplaner eller andre forhold som tilligger kjøper som søker, jf. blant annet konsesjonsloven §9 første ledd nr. 2-4 eller §9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjons nektes på grunnlag kjøper bærer risikoen for, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften §6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven §6-9 (3). Dersom vedtaket påklages til Stadsforvalteren skal oppgjøret likevel ikke finne sted før en måned etter at endelig vedtak er fattet. I disse tilfellene er det et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykket til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper gis rett til å disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Kjøper er er forpliktet til å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med vilkårene knyttet til konsesjonsrisiko med tilhørende oppgjørsvilkår.

Boplikt
Eiendommen er per tiden ikke pålagt boplikt. Kjøper bærer ansvar og risiko for det tilfelle at boplikt settes som forutsetning i landbruksmyndighetenes konsesjonsvedtak. Eventuell klage på vilkåret er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen og ikke til hinder for frigivelse av kjøpesummen forutsatt at selger medvirker til tredjemannspant eller lignende. Selger forplikter lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet som nevnt. Kjøper plikter å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med dette vilkåret.

Driveplikt
Alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overtar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig.

Byggeår
Boligen er oppført i 1938, påbygget i 1970 ifølge kommunen.
Garasjen er oppført i ca. 1970, påbygget i ukjent årstall ifølge selger.
Redskapshuset er oppført i ca. 1960, påbygget i ukjent årstall ifølge selger.
Fjøsen er oppført i ca. 1940, påbygget i ukjent årstall ifølge selger.
Det gjøres oppmerksom på at byggeårene er usikre og ikke bekreftet.

Innhold
Eiendommen består av en enebolig, garasje, redskapshus og fjøs. Bygningene har følgende rominndeling:

- Enebolig:
Kjeller
BRA-e 74 m²: Entré, verksted, bod, bod 2, bod 3.

1. etasje
BRA-i 76 m²: Vindfang, hall m/trapp, matbod, bod, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue.

Loft
BRA-i 21 m²: Gang, soverom, soverom 2.

- Garasje:
1. etasje
BRA-e 68 m²: Verksted, vedskjul.

- Redskapshus:
1. etasje
BRA-e 95 m²: Garasje, bod, garasje 2.

- Fjøs:
1. etasje
BRA-e 155 m²: Stall m/kjøkken, bingerom, bod.

Låve
BRA-e 132 m²: Låve m/silo og labru.

Eiendommen har en veranda på ca. 13 m² (TBA) med utgang fra stue. På loftet i eneboligen er det i tillegg 3 m² areal med lav himlingshøyde (ALH) som ikke er måleverdig.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen i forbindelse med tilbygg datert 07.09.1970, som stort sett samsvarer med dagens bruk foruten at det er satt inn noen vinduer, en verandadør og bygget en terrasse som ikke fremkommer av tegningene.

Fasadeendring og oppføring av terrasse er normalt sett søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det er i tillegg oppført garasje, redskapshus og fjøs. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Oppføring av frittstående bygninger av denne størrelsen er normalt søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Enebolig fra 1938 med tilbygg fra ca. 1970 og et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med slette, lyse fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum av stål er plassert i egen modul. Utstyrt med frittstående kjøleskap, komfyr og mikro. En eldre vedovn med kokemuligheter er tilknyttet teglsteinspipa. Ventilasjonen er løst med en vegghengt kjøkkenventilator med avkastslange som går via en luftkanal i pipen. Kjøkkenet er av eldre alder med høy generell slitasje.

Bad/vaskerom:
Våtrom fra byggeår med eldre type våtromsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Rommet mangler sluk; det er montert avløpsrør i gulv med overgang til servantventil/bunnventil. Innredningen består av et plassbygd dusjhjørne med lokalt fall og terskel, helstøpt servant med speil, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig via klaffeventil i vegg og termisk oppdrift i takventil. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Toalettrom med frittstående toalett, belegg på gulv, samt slett, malt himling og vegger. Ventilasjonen er naturlig via klaffeventil i vegg og termisk oppdrift i takventil.

Overflater:
Gulv: Belegg av eldre dato i de fleste rom. Støpt gulv mot grunn i kjelleren.
Vegger: Malte bygningsplater, tapet og panel.
Himling: Malte takplater og malt slett himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag fra byggeår med ukjent isolasjonsnivå. Boligen har støpt gulv mot grunn med ukjent frost- og fuktsikring.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Feieluken er etablert i kjeller. Det er montert 3 stk. eldre vedovner i boligen, plassert i stue, kjøkken og kjeller.

Innvendige trapper:
Rett tretrapp med vanger og trinn i treverk. Trinn er kledd med belegg og trappeneser av plast.

Innvendige dører:
Innvendige dører fra byggeår. Slett utførelse med finér og malt overflate. Glassfelt i enkelte dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger av kobber og plast fra byggeår. Enkelte komponenter er skiftet i senere tid. Det er påvist lekkasje fra vannledning i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør av PP plastrør fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen er naturlig ventilert med klaffeventiler i vegger og spalteventiler i vinduer. Sporadisk mekanisk avtrekk fra kjøkken via vegghengt ventilator med avkast ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter, produsert 2012.

Elektrisk anlegg:
Boligen har i all hovedsak åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert på gang på loftet og har automatsikringer. Hovedsikring: 50 A. Det er fremvist dokumentasjon på avsluttet tilsynssak på det elektriske anlegget med alle avvik lukket, datert 17.03.2026.

Branntekniske forhold:
Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg og håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Boligen har matbod og bod i 1. etasje. I kjelleren (eksternt bruksareal) er det ytterligere to boder (bod 2 og bod 3) samt et verkstedsrom. Garasjen fra ca. 1970 er oppført på betongulv med innlagt strøm og brukes som verksted og lager. Redskapshuset fra ca. 1960 er oppført på betongulv og brukes til garasje og lager. Fjøsen fra ca. 1940 har låve som brukes til lagring av utstyr og materiale.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Taktekking: Det er observert manglende/løse skifersteiner og rustne beslag på den opprinnelige boligen. Tilbygget har mose og skader på eternittplater. Begge takflater må påregnes utskiftet.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Råteskadede taktro må skiftes ut og utvendig tekking må utbedres.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Flere av vinduskarmene er fuktpåvirket og har skader. Vinduene har ikke dagens isolerende egenskaper og er av eldre alder med manglende vedlikehold. Vinduene har passert forventet levetid.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegger med saltutslag. Det er påvist setningsskader (skrå sprekker). Setningsskader med skrå sprekker indikerer bevegelser i fundament eller bærende konstruksjoner.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg etablert før år 2000, med usikker fremtidig funksjon for tettesjiktet. Badet mangler sluk; oppkant og tette dusjvegger rundt avløpsrøret i gulvet medfører at eventuelle vannlekkasjer vil kunne trenge ut i tilstøtende konstruksjoner.
- Innvendige vannledninger: Det er påvist lekkasje fra vannledning i kjeller. Vannledninger er gamle og har usikker fremtidig funksjon. Under befaringen ble det observert at det sildret vann fra slange til sluk i kjeller; årsaken er ukjent.

- Fuktsikring og drenering: Det er påvist fukt i kjeller med saltutslag og forhøyede fuktverdier i innforede vegger. Det er ikke etablert drenering/fuktsikring for å håndtere fuktvandring fra terreng, og det er heller ikke etablert tettesjikt i gulv, noe som medfører kapillært opptrekk.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Utsiging av masser kan føre til redusert støtte under grunnmuren, med risiko for setninger, skjevheter og svekket stabilitet.
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mangelfull bortledning kan føre til fuktbelastning på grunnmur.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, særlig på sørvendt fasade. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Råteskader kan fortsette å utvikle seg i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon.
- Ytterdører: Ytterdøren har slitasje i nedre del av dørblad. Verandadøren er feilmontert og tar i karm ved betjening; den er mangelfullt tettet utvendig og mangler beslag i nedre kant.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Dekket og håndløperen er slitt og har mangelfullt vedlikehold. Rekkverket er ikke tilstrekkelig forankret og mangler støtte eller tilstrekkelig dimensjonering i forlengelsen av verandaen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper: Betongtrapp til inngang har rust på rekkverk, sprekker og skader i betongen, og synlig armering. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til veranda.
- Innvendig - Overflater - gulv: Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Det er registrert skader på gulvbelegg.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Påviste fuktpåvirkede områder ligger over/under hverandre og tyder på at det har vært lekkasje fra takkonstruksjonen som har trengt ned i boligen.
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: De eldre vedovnene er ikke rentbrennende, og det er usikkerhet knyttet til deres funksjon og effektivitet. Kun tre pipevanger er synlige i 1. og 2. etasje; teglsteinspipe skal ha fire synlige sider for inspeksjon. Manglende synlighet av pipevanger medfører usikkerhet om tilstand og utførelse.
- Innvendig - Innvendige trapper: Det er registrert betydelig knirk i trapp. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er registrert lav fri høyde i trappen.
- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dører er gamle og slitt med avvik i låsemekanisme samt at de stedvis kniper i karm.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj. Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er løsnet plate på vegger i bad.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning er av eldre type med høy generell slitasje. Det er registrert fuktskjolder under vannlås til vask, noe som indikerer lekkasje.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Ventilasjonen på badet er utilstrekkelig, noe som kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler over tid.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkenet er av eldre alder og har høy generell slitasje. Enkelte skapdører har avvik i hengsler og trenger justering.
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Avkastslangen fra kjøkkenventilatoren er ikke ført direkte ut til friluft, men går via en luftkanal i pipen.
- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom, noe som er under forskriftskrav.
- Innvendige avløpsrør: PP plastrør er eldre enn 67 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på våtrom og toalett.
- Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, og dokumentert service finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.
- Fuktsikring og drenering: Det er påvist fukt i kjeller med saltutslag og forhøyede fuktverdier i innforede vegger. Det er ikke etablert drenering/fuktsikring for å håndtere fuktvandring fra terreng, og det er heller ikke etablert tettesjikt i gulv.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.
- Septiktank: Septiktank har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket; takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Feieradkomst: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Rekkverk veranda/balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk utvendig trapp til veranda: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til veranda.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipevanger: Kun tre pipevanger er synlige i 1. og 2. etasje; teglsteinspipe skal ha fire synlige sider for inspeksjon.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverk innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Fri høyde innvendig trapp: Det er registrert lav fri høyde i trappen.
- Samsvarserklæring elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brannvarslingsanlegg: Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Håndslukkerutstyr: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

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
El-tilsyn gjennomført, utbedringer i forbindelse med denne utført.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Boligen har saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler fra byggeår. Taktro av rupanel. Isolert mellom undergurter. Adkomst via takluke på soverom loft. Taktekking på opprinnelig bolig er skiferstein fra byggeår. Taktekking på tilbygg (ca. 1970) er bølgeplater av eternitt.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av plast fra byggeår. Vindskier av malt treverk.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av trekonstruksjon fra byggeår. Utvendig fasade av stående bordkledning.

Vinduer:
Boligen har eldre vinduer - både to-lags energiglass og koblingsglass. Noen vinduer er datert 1987, øvrige er av eldre ukjent dato.

Dører:
Boligen har en ytterdør av teak med to-lags glass, datert 1980. Verandadør med utgang fra stue i 1. etasje er av kompositttmateriale med to-lags glass, datert 2020.

Balkonger/terrasser:
Boligen har veranda med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke og bærende konstruksjon er utført i impregnerte materialer med støpte søylepunkter på bakken. Verandaen er på et tidspunkt forlenget med nye bærebjelker som er skrudd i siden på eksisterende bjelker. Rekkverket består av stående, malte trebord.

Utvendige trapper:
Støpt betongtrapp opp til inngang med rekkverk av metall. Trapp opp til verandaen med vanger og trinn av impregnert konstruksjonstreverk.

Garasje:
Byggeår: 1970. Garasje er oppført på gulv av betong og vedskjul på punktfundament med bærende konstruksjon i impregnert treverk. Vegger av reisverk fra byggeår kledd med bordkledning. Garasje er kledd innvendig med panel i tak og vegger. Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer tekket med stålplater uten takrenner og nedløp. Enkle porter og dører av treverk og stålplater. Garasjen har innlagt strøm.

Redskapshus:
Byggeår: 1960. Redskapshuset er oppført på gulv av betong. Vegger av uisolert reisverk fra byggeår kledd med stålplater og bordkledning. Saltakkonstruksjon med åstak av grovtømmer uten undertak tekket med stålplater uten takrenner og nedløp. Enkle porter og dører av treverk og stålplater.

Fjøs:
Byggeår: 1940. Fjøsen er oppført som en tradisjonell husdyrbygning med fraukjeller i støpt betongkonstruksjon fra byggeår, og øvrige deler står på eldre pælefundamentering samt grunnmur. Vegger består av uisolert reisverk av tre kledd med stående trekledning og stålplater. Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer, tekket med metallplater uten takrenner og nedløp. Vinduer med eldre koblet glass og enkle tredører.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Nybrott, sør på Andøya i Andøy kommune, omgitt av jordbruksmark og myr. Bebyggelsen i området er spredt, med gårdsbruk og enkeltboliger langs veien. På alle kanter ligger fjellene tett innpå, og mot sør åpner landskapet seg mot fjorden. Det er stille her, uten gjennomgangstrafikk.

Risøyhamn ligger rundt fem til seks minutters kjøring unna og har dagligvarebutikk med post i butikk, samt øvrige lokale servicetilbud. Matkroken Åse er et tilsvarende alternativ i omtrent samme kjøreavstand. Risøyhamn skole tar elever fra 1. til 10. trinn og ligger i Risøyhamn, det samme gjør Risøyhamn barnehage. Åse Montessoriskole, som går til 7. trinn, ligger i Åse og er også nåbar på få minutters kjøring.

Naturen er umiddelbart tilgjengelig fra eiendommen. Jordbruksarealene og myra rundt gir rom for friluftsliv rett utenfor døren, og fjellene bak er innen rekkevidde til fots. Risøyhamn har tilbud innen fotball og friidrett. Andøy videregående skole nås med bil på drøyt førti minutter, mens Sortland videregående skole ligger noe lenger unna. Andøya lufthavn Andenes er rundt førti minutters kjøring nordover.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig fylkesvei.

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.

Porsche traktor som står inne i garasjen og bil som står på tomten medfølger ikke i salget. Det gjøres oppmerksomt på at øvrige redskaper, løsøre, inventar og møbler som er på eiendommen og i samtlige bygninger ved visning medfølger i salget. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig, redskapshus og fjøs:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Andøy kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1938, redskapshuset i ca. 1960 og fjøs i ca. 1940, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg til enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.09.1970, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje, tilbygg til garasje, tilbygg til redskapshus og tilbygg til fjøs:
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe med innedel installert i stuen i første etasje, datert 2016/2017. Det er montert tre eldre vedovner i boligen, henholdsvis i stue, kjøkken og kjeller. Vedovnen på kjøkkenet har i tillegg kokemuligheter.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon ifølge aktsomhetskart.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel for Andøy (plan-ID 201301), vedtatt 17.03.2014. Arealformål: LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealbrukstatus: Nåværende. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Teig ved Nedre Nupvatnet ligger i område avsatt til fritidsbebyggelse.

Kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig fylkesvei.

Eiendommen har vannforsyning fra Risøyhamn vannverk. Årsgebyr kr. 4 000,- som faktureres én gang årlig.

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til grøft. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget. Slamtømming utføres av Reno-Vest IKS hvert 4. år og inngår i renovasjonsavgift.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 35 312,- for 2024

Notater








BOSCH
PALMOLIVE
OLIVE
EVALET









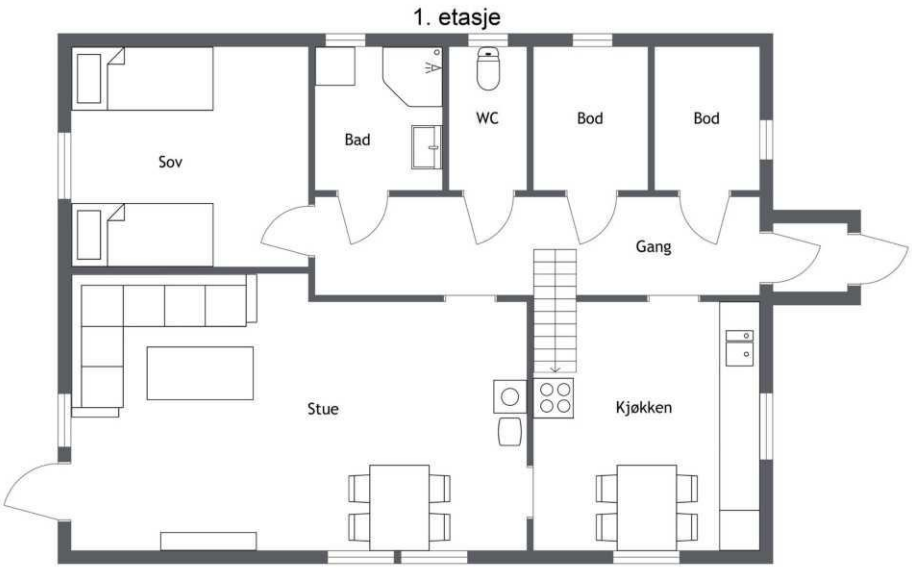




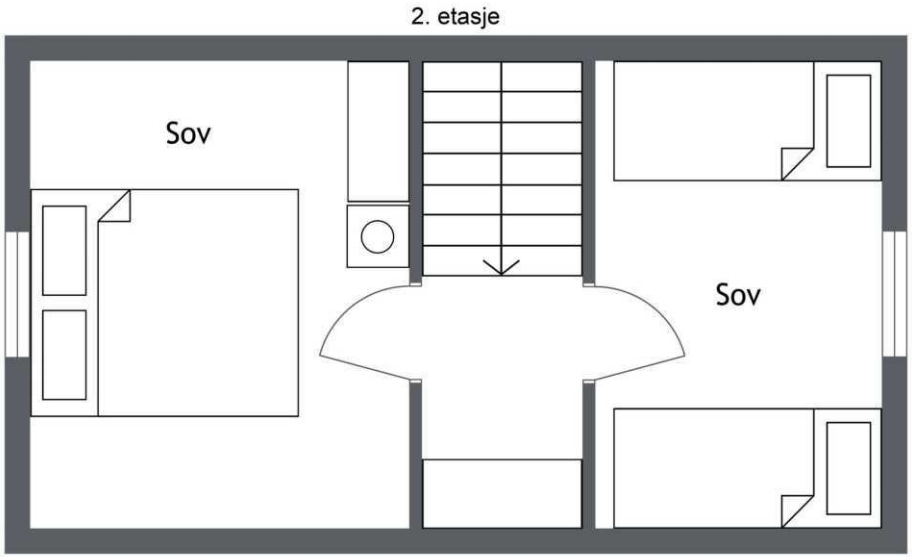




Plantegning



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



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.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Eiendommen overtas av kjøper etter nærmere avtale, tidligst tre uker etter at konsesjonsvedtak er truffet. Positivt konsesjonsvedtak med vilkår om boplikt er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen etter foregående setning.

Nektes konsesjon som følge av forhold kjøper bærer risikoen for, ref. pkt. 4.2, overtas eiendommen senest én mnd. etter at Stadsforvalteren har truffet vedtak.

Eier
Gunnar Larsens dødsbo

Heftelser og servitutter
Jordskifte
Dagboknr.: 1235
Dato: 02.04.1971
Bestemmelse om fiskerett
Bestemmelse om jaktrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 2672
Dato: 02.06.1972
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900144
Dato: 02.12.1889
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900151
Dato: 01.09.1891
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900205
Dato: 15.10.1921
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900181
Dato: 15.08.1922
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 10
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900336
Dato: 16.10.1922
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 15
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 1493
Dato: 28.10.1940
LEIE AV GRUSTAK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte

Dagboknr.: 6800
Dato: 22.11.1995
Rettsbok datert 13.06.95.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900061
Dato: 02.12.1889
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900066
Dato: 01.09.1891
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900176
Dato: 15.10.1921
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900120
Dato: 15.08.1922
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 10
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900277
Dato: 16.10.1922
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 15
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.

Andre relevante opplysninger

Eiendommen har jakt- og fiskerett iht. tinglyst dokument datert 02.04.1971 (jordskifte), som kan forelegges ved henvendelse til megler.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 4,6 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 04-08-2026 av Kenneth Behrens i Paulsen Takst AS.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 04.08.2026
- Landbrukstakst datert 30.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 17.06.2026
- Energiattest datert 18.06.2026
- Bygningstegninger tilbygg datert 07.09.1970
- Midlertidig brukstillatelse tilbygg datert 07.09.1970
- Matrikkelrapport datert 20.05.2026, 26.05.2026 og 04.06.2026
- Grunnkart datert 26.05.2026
- Kommuneplankart datert 26.05.2026
- Gårdskart datert 10.08.2026
- Tinglyste dokumenter datert 02.06.1972 og 22.11.1995
- Gamle tinglyste dokumenter datert 02.12.1889, 01.09.1891, 15.10.1921, 15.08.1922, 16.10.1922, 04.11.1926, 07.12.1933 og 28.10.1940
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering

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

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

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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

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

NYBROTT 50

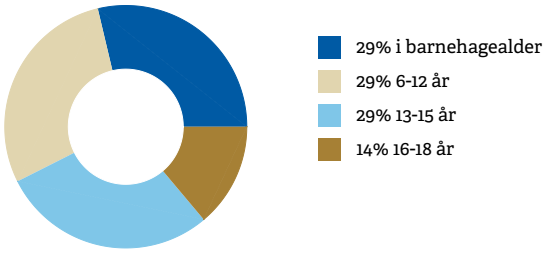
OFFENTLIG TRANSPORT

Myrland Linje 871	**2 min** 0.8 km
Andøya lufthavn Andenes	**40 min**

SKOLER

Risøyhamn skole (1-10 kl.) 76 elever, 6 klasser	**6 min** 5.2 km
Åse Montessoriskole (1-7 kl.) 47 elever, 4 klasser	**6 min** 6.3 km
Andøy videregående skole 150 elever	**42 min** 48.1 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**47 min** 54.8 km

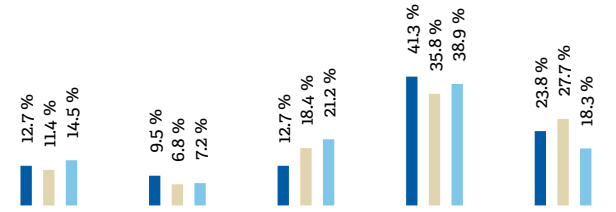
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Risøyhamn barnehage (1-5 år) 25 barn	**6 min** 5.2 km
Skolestua barnehage (1-5 år) 17 barn	**17 min** 18.5 km

DAGLIGVARE

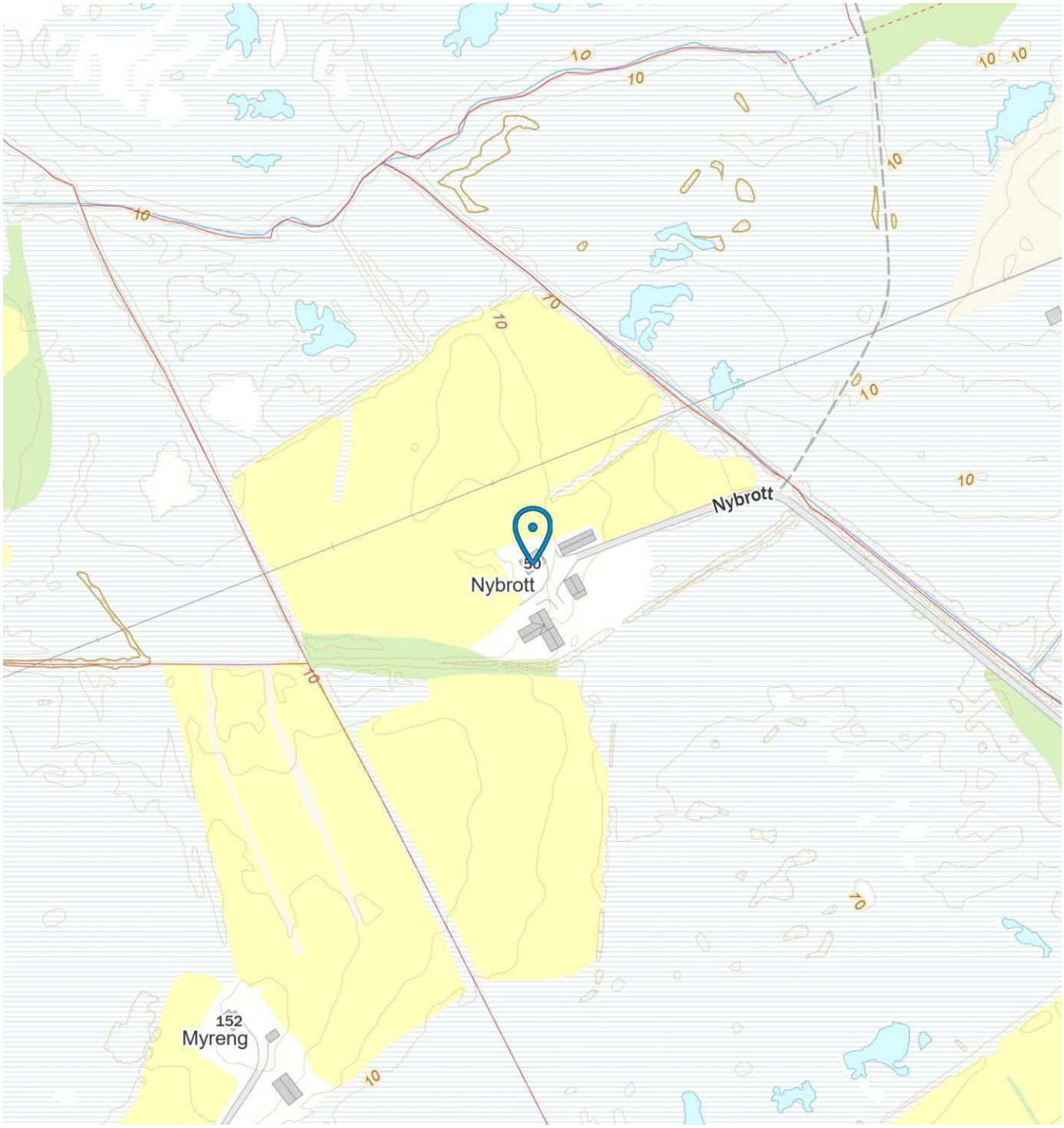
Joker Risøyhamn Post i butikk	**5 min** 4.1 km
Matkroken Åse PostNord	**5 min** 5.4 km

SPORT

Åse Fotball	**5 min** 4.6 km
Risøyhamn Aktivitetshall, fotball, friidrett	**6 min** 5.2 km

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
ANDØY kommune
gnr. 9, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 621 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1718 **PropCloud ref nr:** ZP4864

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

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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg), Vegar Paulsen (bygg), Kenneth Behrens (Paulsen & Behrens Takst AS) (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig



Vegar Eskil Paulsen
Uavhengig Takstingeniør
vegar@paulsentakst.no
480 14 122

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1938, med tilbygg fra ca. 1970, og fremstår med gjennomgående eldre bygningsdeler, noe lav standard og betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er registrert flere alvorlige avvik (TG3). De mest vesentlige gjelder taktekking og takkonstruksjon med fukt- og råteskader, eldre og skadde vinduer, fukt i kjeller, manglende drenering, ugunstige terrengforhold samt setningsrelaterte skader og manglende understøttelse ved grunnmur. Bad/vaskerom har eldre og mangelfull utførelse, mangler sluk og dokumentert tettesjikt, og må påregnes totalrenovert. Påvist lekkasje fra vannledning i kjeller bør utbedres snarest.

Det er i tillegg registrert avvik ved blant annet ytterkledning, veranda, trapper og rekkverk, innvendige overflater, ventilasjon, avløpsanlegg, elektrisk anlegg samt brann- og pipesikkerhet. Betydelige kostnader til strakstiltak, nærmere undersøkelser, vedlikehold og modernisering må påregnes. Garasje, redskapshus og fjøs er eldre bygninger med lav standard og vedlikeholdsetterslep. Særlig fjøset har behov for omfattende renovering før forsvarlig bruk.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av skifer og eternitt har omfattende alder, skader og manglende eller løse deler. Begge takflater må påregnes skiftet. Takkonstruksjonen har fukt- og råteskader samt mangelfull lufting. Ytterkledningen har spredte råteskader, og flere vinduer er fuktpåvirket og har passert forventet levetid. Veranda, utvendige trapper og rekkverk har svakheter og sikkerhetsmessige avvik. Det er også mangelfull bortledning av takvann samt manglende snøfangere og sikker adkomst til pipe. Omfattende vedlikehold og oppgradering må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater og bygningsdeler er i hovedsak av eldre dato og har generell slitasje. Det er registrert knirk og skader i gulv samt fuktpåvirkede overflater som trolig skyldes lekkasje fra taket. Kjelleren har fuktgjennomtrenging, saltutslag, forhøyede fuktverdier og setningsrelaterte sprekker. Innvendig trapp mangler håndløper og rekkverk og har lav fri høyde. Pipen har begrenset inspeksjonsmulighet, og ildstedene er eldre. Radonmåling er ikke utført. Nærmere undersøkelser og flere utbedringstiltak må påregnes.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerommet er av eldre utførelse og uten fremlagt dokumentasjon for tettesjikt og diffusjonssperre. Det er registrert skader og mangelfull utførelse ved våtromsplater, gulvbelegg og rørgjennomføringer. Rommet mangler sluk, ventilasjonen er utilstrekkelig, og det er indikasjon på lekkasje under servant. Våtrommet vurderes å ha høy risiko for fuktskader og må påregnes totalrenovert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har generell slitasje samt enkelte avvik ved hengsler og fronter. Vedlikehold og oppgradering må påregnes. Kjøkkenventilatorens avkast er ført via luftkanal i pipen og ikke direkte til friluft. Avkastet bør bygges om for å redusere risikoen for kondens, fuktskader og brannteknisk avvik.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har eldre, men funksjonelle overflater med normale bruksmerker. Rommet har frittstående toalett og naturlig ventilasjon via vegg- og takventil. Det anbefales å vurdere mekanisk avtrekk for å oppnå bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsinstallasjonene er i hovedsak eldre og har usikker gjenværende levetid. Det er påvist lekkasje fra vannledning i kjeller samt vannsig av ukjent årsak, og snarlig kontroll og utbedring av rørlegger anbefales. Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, med mangelfull ventilasjon på våtrom og toalettrom. Varmepumpen mangler dokumentert service, og varmtvannsberederen har ikke tilfredsstillende elektrisk tilkobling. Det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring og bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Brannvarslings- og slokkeutstyr må kompletteres.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke etablert tilfredsstillende drenering og fuktsikring rundt boligen. Terrenget er flatt eller har fall inn mot grunnmuren, og takvann ledes ikke tilstrekkelig bort. Dette har medført fuktbelastning i kjelleren. Det er registrert utsiging av masser, manglende understøttelse og setningsrelaterte sprekker ved grunnmuren. Helhetlig drenering, fuktsikring og terrengjustering anbefales. Utvendige avløpsledninger og septikanlegg har ukjent eller høy alder og usikker fremtidig funksjon. Septiktanken ble ikke lokalisert ved befaring og bør undersøkes nærmere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke fremvist tegninger av kjelleretasje.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

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

Redskapshus

• Det foreligger ikke tegninger

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

Fjøs

• Det foreligger ikke tegninger

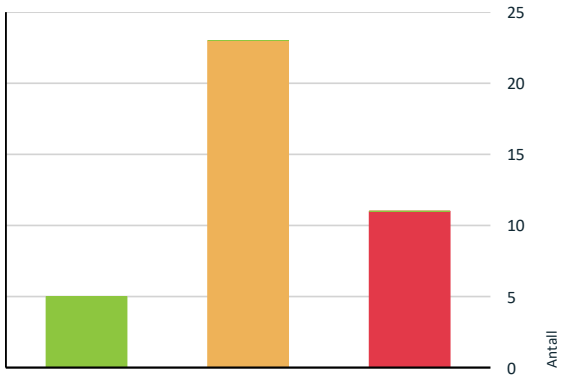
Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

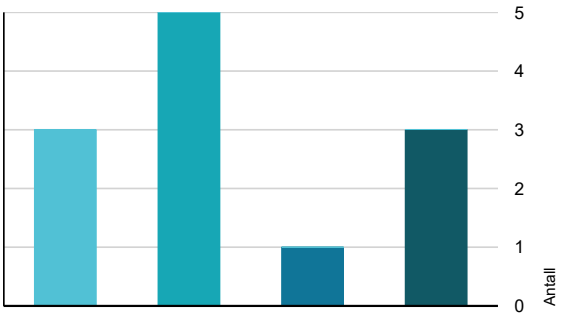
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er konsesjonspliktig ved overdragelse. Takseringen er ikke utført som landbrukstakst etter jordlova, og det er derfor ikke gjort fradrag i markedsverdien som følge av konsesjonsvilkår. Det gjøres oppmerksom på at prisregulering etter konsesjonsregelverket ikke gjelder for eiendommer med verdi under kr 3 500 000.

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig (en person som opptrer på vegne av eier), og eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.

Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.

Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til veranda.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Kun tre pipevanger er synlige i 1. og 2. etasje – teglsteinspipe skal ha fire synlige sider for inspeksjon. Manglende synlighet av pipevanger medfører usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Avvik: Det er registrert lav fri høyde i trappen.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Ihht opplysninger fra Matrikkel, forutsettes korrekt.

Anvendelse
Våningshus

Standard
Bygget har noe lav standard. Påkostninger og utbedringer må forventes.

Vedlikehold
Bygget er eldre og noe vedlikeholdt. Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygg til enebolig. Dato fremkommer av kommunal info.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking på opprinnelig bolig er skiferstein fra byggeår.
Taktekking på tilbygg (ca. 1970) er bølgeplater av eternitt.

Vurdering av avvik:
• Det er observert manglende/løse skifersteiner og rustne beslag.

Tilbygg har mose og skader på eternittplater.

Konsekvens/tiltak
• Begge takflater må påregnes utskiftet. Områder med manglende eller løs taktekking må utbedres umiddelbart for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i boligen.

Rustne beslag bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.

Mose og skader på eternittplater bør fjernes og utbedres, da dette kan føre til redusert levetid på taket og økt risiko for lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plast fra byggeår.
Vindskier av malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Stigetrinn for feiler må monteres.





Manglende avkast på nedløp.



Manglende nedløp fra skifertak.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler fra byggeår.
Taktro av rupanel.
Isolert mellom undergurter.
Adkomst via takluke på soverom loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede taktro må skiftes ut og utvendig tekking må utbedres.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Loftsluke



Fuktskader på loftsluke fra defekt/manglende taktekking.



Fuktskader i taktro grunnet defekt/manglende taktekking.

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i takkonstruksjon og begrenset lufting.



Råteskader i kledning.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon fra byggeår.
Utvendig fasade av stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Særlig på sørvendt fasade.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.



Manglende museband.



Råteskader i kledning.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har eldre vinduer – både to-lags energiglass og koblingsglass.
Noen vinduer er datert 1987, øvrige er av eldre ukjent dato.

Vurdering av avvik:

• Flere av vinduskarmene er fuktpåvirket og har skader.
Vinduene har ikke dagens isolerende egenskaper og er av eldre alder med manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene har passert forventet levetid og må påregnes utskiftet.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for råte, varmetap og høyere oppvarmingskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

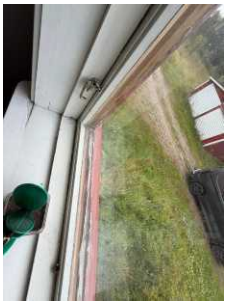




Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en ytterdør av teak med to-lags glass, datert 1980. Verandadør med utgang fra stue i 1. etasje er av kompositttmateriale med to-lags glass, datert 2020.

Vurdering av avvik:

• Ytterdøren har slitasje i nedre del av dørblad. Vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Verandadøren er feilmontert og tar i karm ved betjening. Den er mangelfullt tettet utvendig og mangler beslag i nedre kant. Døren bør monteres korrekt og tettes forskriftsmessig.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdøren bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

Verandadøren bør monteres korrekt, tettes forskriftsmessig utvendig og utstyres med beslag i nedre kant for å unngå trekk, fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon. Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon, økt varmetap og risiko for fuktskader.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har veranda med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke og bærende konstruksjon er utført i impregnerte materialer med støpte søylepunkter på bakken. Verandaen er på et tidspunkt forlenget med nye bærebjelker som er skrudd i siden på eksisterende bjelker. Rekkverket består av stående, malte trebord.

Vurdering av avvik:

• Dekket og håndløperen er slitt og har mangelfullt vedlikehold. Det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.
• Rekkverket er ikke tilstrekkelig forankret, og det mangler støtte eller tilstrekkelig dimensjonering i forlengelsen av verandaen. Dette medfører at konstruksjonen fremstår som svak.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Videre slitasje kan medføre råteskader og redusert sikkerhet.

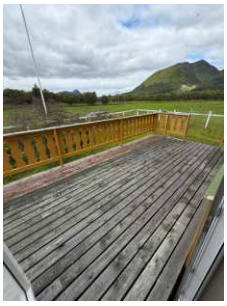
Dekke og håndløper bør kontrolleres og utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå økt risiko for skader.

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Rekkverket bør forankres forsvarlig, og det må etableres tilstrekkelig støtte og dimensjonering i forlengelsen av verandaen for å sikre konstruksjonens stabilitet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for personskade og ytterligere svekkelse av konstruksjonen.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt betongtrapp opp til inngang med rekkverk av metall.
Trapp opp til verandaen med vanger og trinn av impregnert konstruksjonstreverk.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp til inngang har rust på rekkverk, sprekker og skader i betongen, og synlig armering.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til veranda.

Konsekvens/tiltak

• Skadet betong og synlig armering kan medføre videre nedbrytning og redusert sikkerhet.

Rekkverk og betong utbedres lokalt.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Betongtrapp



Skader i betong.

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Verandatrapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gulv med belegg av eldre dato.

Det er registrert generell slitasje på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Registrert skader på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Utskifting og lokale utbedringer må påregnes.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte bygningsplater, tapet og panel.
Himling med malte takplater og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate. Påvisste fuktpåvirkede områder ligger over/under hverandre og tyder på at det har vært lekkasje fra takkonstruksjon som har trengt ned i boligen.

Ytterligere undersøkelser av underliggende konstruksjon anbefales.



Fuktsvelling tak/vegg på soverom loft.



Fuktsvelling tak/vegg på soverom loft.



Fuktsvelling vegg kjøkken 1. etasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv mot grunn med ukjent frost- og fuktsikring.
Ukjent fundamentering.
Øvrige etasjeskillere i boligen av trebjelkelag fra byggeår med ukjent isolasjonsnivå.

Registrert høydeforskjell på 23 mm over hele rommets lengde i stue 1. etasje.

Måling av høydeforskjeller i etasjeskillere er utført som stikkprøver i utvalgte rom. Stikkprøvemålinger gir kun indikasjon på lokale avvik og kan ikke anses som en fullstendig vurdering av hele konstruksjonen. Det kan derfor ikke gis garanti for tilstanden i øvrige deler av boligen.

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Målt høyde stue 1. etasje



Målt høyde stue 1. etasje

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i ett område med moderat til lav forekomst av radon ifølge aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Feieluken er etablert i kjeller.
Feieluken er funksjonsprøvd og funnet i orden.
Det er montert 3 stk. ovner i boligen, i stue, kjøkken og kjeller.

Vurdering av avvik:

• De eldre vedovnene er ikke rentbrennende, og det er usikkerhet knyttet til deres funksjon og effektivitet.

• Kun tre pipevanger er synlige i 1. og 2. etasje – teglsteinspipe skal ha fire synlige sider for inspeksjon.
Manglende synlighet av pipevanger medfører usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre vedovnene til rentbrennende ovner for å sikre bedre energieffektivitet og redusert forurensning.
Usikkerhet rundt funksjon og effektivitet kan medføre økt risiko for dårlig forbrenning, høyere fyringskostnader og økt brannfare.
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
Pipen kan eventuelt rehabiliteres innvendig med stålrør, da er det kun krav om to synlige sider.
Manglende synlighet av pipevanger medfører usikkerhet om tilstand og utførelse, og øker risikoen for skjulte skader, utettheter og brannfare, noe som kan ha alvorlige konsekvenser for liv og helse.



Ovn på kjøkken.



Ovn i stue.

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Ovn i kjeller.



Skråriss i grunnmur.



Feieluke i kjeller.



Saltutslag.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med støpt betong på gulv og vegger.
Et rom er innredet med panel på vegger og tak.

Hulltaking er foretatt mot terreng på vestside i innredet rom. Dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand ellers.

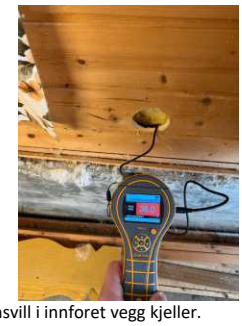
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegger med saltutslag.
- Det er påvist setningsskader (skrå sprekker).

Konsekvens/tiltak

- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid. Avviket må sees i sammenheng med drenering.
- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Setningsskader med skrå sprekker indikerer bevegelser i fundament eller bærende konstruksjoner. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, skjevheter og i alvorlige tilfeller svekket stabilitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høy fuktighet i bunnsvill i innforet vegg kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rett tretrapp med vanger og trinn i treverk.
Trinn er kledd med belegg og trappeneser av plast.

Vurdering av avvik:

- Registrert betydelig knirk i trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Avvik: Det er registrert lav fri høyde i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å etterstramme eller feste trinnene for å redusere knirk.

Konsekvensen av ikke å utbedre knirk kan være økt slitasje på trappen og redusert brukskomfort.

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det bør vurderes tiltak for å øke fri høyde i trappen, eller tydelig merke området for å redusere risikoen for personskader ved bruk. Lav fri høyde kan føre til at personer slår hodet og gir økt fare for ulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fra byggeår. Slett utførelse med finér og malt overflate. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører er gamle og slitt med avvik i låsemekanisme samt at de stedvis kniper i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes justering eller utskifting av dører med slitasje og avvik i låsemekanisme for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skader.
Dører som kniper i karm kan føre til økt slitasje og redusert brukervennlighet.







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det har ikke vært mulig å spørre eier om problemer med skadedyr, og det er heller ikke observert forhold under befaringen som tilsier at dette er et problem.

Grunnet manglende informasjon om eiendommen bør det likevel gjennomføres ytterligere undersøkelser, og eventuelt iverksettes tiltak dersom det anses nødvendig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom i 1. etasje fra byggeår.
Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger av eldre type våtromsplater, samt slett malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Løsnet plate på vegger i bad.

Konsekvens/tiltak

• Rommet kan fungere med dør/vindu i våt sone, men det anbefales kun bruk av dusjnisje eller dusjkabinett med tette dusjvegger. Det gjøres oppmerksom på at endret bruk vil kunne medføre problemer.
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Våtromsplater avsluttet mot gulv uten beslag/fuging.



Glippe/skade i skjøt på våtromsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet er utført med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Omfattende skader på gulvoverflater i våtrom kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt på vegg av eldre våtromsplater, på gulv av vinylbelegg. Rommet har ikke sluk. Det er montert avløpsrør i gulv med overgang til servantventil/bunnventil.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Badet mangler sluk. Oppkant og tette dusjvegger rundt avløpsrøret i gulvet medfører at eventuelle vannlekkasjer vil kunne trenge ut i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det bør etableres sluk i våtrommet for å sikre forsvarlig avrenning av vann og redusere risikoen for fuktskader og vannansamling.
Manglende sluk medfører fare for at vannlekkasjer kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi omfattende skader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Servantventil/bunnventil i dusjsone.



Eksempel på gjennomføringer som ikke er tett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Plassbygd dusjhjørne med lokalt fall og terskel ut mot øvrig bad.
Helstøpt servant med speil.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyr og innredning er av eldre type med høy generell slitasje. Det er registrert fuktskjolder under vannlås til vask, noe som indikerer lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Sanitærutstyr og innredning bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og funksjonssvikt.
Fuktskjolder under vannlås indikerer mulig lekkasje, og dette bør utbedres for å unngå ytterligere fuktskader på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg og termisk oppdrift i takventil.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonen på badet er utilstrekkelig, noe som kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler over tid. Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon gir risiko for fuktopphopning og muggvekst.

Ventilasjonen på badet bør oppgraderes med mekanisk avtrekk og tilstrekkelig tilluft for å sikre god luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse på bygningsdeler.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret fra tilstøtende rom og inn mot dusjsonen. Det ble gjort målinger i bunnsvill. Det ble målt 8 vektprosent, alt under 15 vektprosent anses som tørt. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve og ingen garanti for avvik andre plasser.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med slette, lyse fronter.
Laminat benkeplate, oppvaskkum av stål i egen modul.
Frittstående kjøleskap, komfyr og mikro.
Kjøkkenet har også en eldre vedovn med kokemuligheter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet er av eldre alder og har høy generell slitasje. Enkelte skapdører har avvik i hengsler og trenger justering.
Oppgradering/vedlikehold bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom avvik i hengsler og slitte overflater ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredningen.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

• Avkastslangen fra kjøkkenventilatoren er ikke ført direkte ut til friluft, men går via en luftkanal i pipen.

Konsekvens/tiltak

• Avkastslangen bør føres direkte ut til friluft, i henhold til gjeldende forskrifter.
Dagens løsning med avkast via luftkanal i pipen kan medføre redusert ventilasjonseffekt, økt risiko for kondens og fuktskader, samt mulig pålegg ved branntilsyn.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har belegg på gulv, samt slett, malt himling og vegger.

Normale bruksmerker er registrert.

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har frittstående toalett.





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg og termisk oppdrift i takventil.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og plast fra byggeår. Enkelte komponenter er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist lekkasje fra vannledning i kjeller.
• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Under befaringen ble det observert at det sildret vann fra slange til sluk i kjeller. Årsaken til dette er ukjent, men det kan tyde på problemer med lekkasje dersom det bygger seg opp trykk i systemet. Det anbefales ytterligere undersøkelser utført av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig.
• Gamle vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av rørlegger for å avdekke årsaken til vannsiget fra slange til sluk i kjeller.
Dersom det foreligger lekkasje eller trykkproblemer, kan dette medføre vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
Tiltak bør iverksettes for å hindre ytterligere skade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Eldre plast/kobberledninger. Lekkasje i kobling på plastrør.



Slange lagt til sluk med sildrende vann.



Hovedstoppekran.



Rør av plast med innvendig varmekabel som med overveiende sannsynlighet går til fjøs. Ikke funksjonstestet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er naturlig ventilert med klaffeventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.

Sporadisk mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på våtrom og toalett.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft/luft-varmepumpe med innedel i stue 1. etasje, datert 2016/2017.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.



Utedel



Teknisk informasjon utedel



Innerdel



Teknisk informasjon innerdel

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter, produsert 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.



Varmtvannsbereder.



Teknisk informasjon.



Elektrisk tilkobling via stikkontakt uten bryter.

⚠ Elektrisk anlegg

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har i all hovedsak åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert på gang på loftet og har automatsikringer.

Kursfortegnelse og antall kurser stemmer overens.

Hovedsikring: 50 A, fordelt på: 1×25 A, 3×20 A, 2×16 A, 3×13 A, 3×14 A.

Det er fremvist dokumentasjon på avsluttet tilsynssak på det elektriske anlegget med alle avvik lukket, datert 17.03.2026.

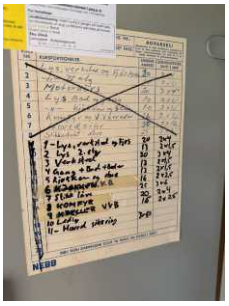
Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.







Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering/fuktsikring for å håndtere fuktvandring fra terreng.

Vurdering av avvik:

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Det er påvist fukt i kjeller med saltutslag og forhøyede fuktverdier i innforede vegger.

For å stanse fuktinntrenging i kjeller må drenering rundt hele huset utbedres. Det er heller ikke etablert tettesjikt i gulv, noe som medfører kapillært opptrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende drenering og fuktsikring gir fuktvandring og kan medføre skade på konstruksjoner over tid.

Det bør etableres helhetlig drenering og fuktsikring rundt huset for å stanse fuktinntrenging og redusere risiko for skader på kjeller og tilstøtende konstruksjoner. Manglende tiltak vil kunne føre til ytterligere fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har støpte kjellervegger.
Opprinnelig bolig er fundamentert på bruddsteiner, mens tilbygg har ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Utsiging av masser kan føre til redusert støtte under grunnmuren, med risiko for setninger, skjevheter og svekket stabilitet.
• Skaden må utbedres.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skråriss i muren.



Manglende understøttelse av grunnmur i kjeller.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flatt terreng rundt boligen.
Takvann ledes ikke bort fra grunnmuren enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Takvann bør ledes vekk fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Flatt terreng mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vannledning av plast. Tilkoblet privat vannverk via stikkledninger.
Utvendig avløpsledning av ukjent type tilkoblet privat septiktank.

Informasjon om funksjon og tilstand er svært begrenset. Vurdering er gjort basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Høy alder på avløpsledningene gir økt risiko for brudd, lekkasjer, innlekking/utlekking og driftsproblemer, samt redusert funksjonsevne over tid.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet privat septikanlegg av ukjent type.
Septikktank ble ikke lokalisert ved befaring, ytterligere undersøkelser anbefales.

På grunn av begrenset informasjon er vurderingen basert på alder.

Vurdering av avvik:

• Septiktank har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktanker har økt risiko for funksjonssvikt, korrosjon og lekkasjer, med fare for forurensning og funksjonssvikt i anlegget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til veranda.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Kun tre pipevanger er synlige i 1. og 2. etasje – teglsteinspipe skal ha fire synlige sider for inspeksjon.
Manglende synlighet av pipevanger medfører usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Avvik: Det er registrert lav fri høyde i trappen.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Stigetrinn for feiler må monteres.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
Pipen kan eventuelt rehabiliteres innvendig med stålrør, da er det kun krav om to synlige sider.
Manglende synlighet av pipevanger medfører usikkerhet om tilstand og utførelse, og øker risikoen for skjulte skader, utettheter og brannfare, noe som kan ha alvorlige konsekvenser for liv og helse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det bør vurderes tiltak for å øke fri høyde i trappen, eller tydelig merke området for å redusere risikoen for personskader ved bruk. Lav fri høyde kan føre til at personer slår hodet og gir økt fare for ulykker.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

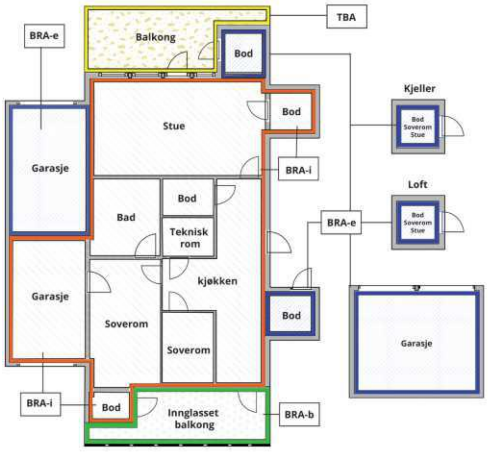
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	21			21		3	24
1. Etasje	76			76	13		76
Kjeller		74		74			74
SUM	**97**	**74**			**13**	**3**	**174**
SUM BRA	**171**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, matbod, bod, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Entré, verksted, bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger av kjelleretasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		68		68	
SUM		**68**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Verksted, vedskjul	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		95		95	
SUM		**95**			
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Fjøs

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		155		155	
Låve		132		132	
SUM		**287**			
SUM BRA	**287**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stall m/kjøkken, bingerom, bod	
Låve		Låve m/silo og labru	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	9	27		0	191566.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nybrott 50

Hjemmelshaver
Larsen Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser på Nybrott, sør på Andøya i Andøy kommune. Området består hovedsakelig av spredt bolig- og gårdsbebyggelse, med omkringliggende jordbruksarealer og natur. Eiendommen ligger omtrent 3,5 km fra Risøyhamn, hvor det finnes dagligvarebutikk og øvrige lokale servicetilbud. Det er kort avstand til Bjørnskinn og gode forbindelser videre mot øvrige deler av Andøya og Vesterålen. Beliggenheten vurderes som attraktiv for dem som ønsker en landlig tilværelse med nærhet til natur og samtidig kjøreavstand til nødvendige servicetilbud.

Adkomstvei

Privat atkomstvei fra offentlig fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra Risøyhamn vannverk.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Arealformål: LNFR
Planidentifikasjon: 201301
Plantype: kommuneplanens arealdel
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Andøy
Ikrafttredelsesdato: 17.03.2014

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og spredt beplantning. Gruset innkjøring. Det er dyrket mark og myr i nærliggende område.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert eldre rettigheter knyttet til feste og leie av grunn, jakt- og fiskerett samt telefonledninger, kabler og stolper. Det fremgår ingen registrerte pengeheftelser av grunnboksutskriften.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo, og tilgjengelig informasjon om eiendommen er derfor begrenset.

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Verksted og lager

Byggeår
1970

Kommentar
Det foreligger ikke sikre opplysninger om byggeår i matrikkel eller byggesak. Byggeår er derfor usikkert og vurderingen er gjort med forbehold om manglende dokumentasjon.

Standard
Bygget har noe lav standard. Påkostninger og utbedringer må forventes.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og noe vedlikeholdt. Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse
Garasje er oppført på gulv av betong og vedskjul på punktfundament med bærende konstruksjon i impregnert treverk.
Vegger av reisverk fra byggeår kledd med bordkledning. Garasje er kledd innvendig med panel i tak og vegger.
Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer tekket med stålplater uten takrenner og nedløp.
Enkle porter og dører av treverk og stålplater.
Garasjen har innlagt strøm.

Det er registrert skjevheter i bygget og det bærer preg av manglende vedlikehold.
Kostnader til vedlikehold og utbedringer må påregnes.

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



Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Redskapshus



Anvendelse
Garasje og lager

Byggeår
1960

Kommentar
Det foreligger ikke sikre opplysninger om byggeår i matrikkel eller byggesak. Byggeår er derfor usikkert og vurderingen er gjort med forbehold om manglende dokumentasjon.

Standard
Bygget har noe lav standard. Påkostninger og utbedringer må forventes.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Påkostninger må forventes.

Beskrivelse
Redskapshuset er oppført på gulv av betong.
Vegger av uisolert reisverk fra byggeår kledd med stålplater og bordkledning.
Saltakkonstruksjon med åstak av grovtømmer uten undertak tekket med stålplater uten takrenner og nedløp.
Enkle porter og dører av treverk og stålplater.

Det er registrert skjevheter i bygget og det bærer preg av manglende vedlikehold.
Kostnader til vedlikehold og utbedringer må påregnes.

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



Fjøs



Anvendelse
Tidligere husdyr/landbruk

Byggeår
1940

Kommentar
Det foreligger ikke sikre opplysninger om byggeår i matrikkel eller byggesak. Byggeår er derfor usikkert og vurderingen er gjort med forbehold om manglende dokumentasjon.

Standard
Bygget har noe lav standard. Påkostninger og utbedringer må forventes.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Påkostninger må forventes.

Beskrivelse
Fjøsen er oppført som en tradisjonell husdyrbygning med fraukjeller i støpt betongkonstruksjon fra byggeår, og øvrige deler står på eldre pælefundamentering samt grunnmur.
Vegger består av uisolert reisverk av tre kledd med stående trekledning og stålplater.
Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer, tekket med metallplater uten takrenner og nedløp.
Vinduer med eldre koblet glass og enkle tredører.

Tidligere stall er innredet med kjøkken og sittemuligheter.
Bingerom har delvis revet innredning.
Låve brukes til lagring av utstyr og materiale.

Bygget har flere avvik konstruksjonsmessig og sikkerhetsmessig. Det påpekes at dette er en enkel beskrivelse og ikke en utdypende tilstandsvurdering av bygget.

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og utdatert teknisk utstyr.
Det er vann til bygget som bør kontrolleres av fagfolk før det tas i bruk.
Det har tidligere vært innlagt strøm, koblet ut i forbindelse med retting av avvik etter el-tilsyn.

Det må påregnes omfattende renovering for å sette bygget i forsvarlig stand.

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
Egenerklæringsskjema	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nybrott 50 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 9 - Bnr 27
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

Nybrott

Nybrott 50, 8484 RISØYHAMN

Gnr 9: Bnr 27
1871 ANDØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Oddbjørn Klaussen
Telefon: 917 96 336
E-post: oklapo@online.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Siv.agr. Oddbjørn Klaussen
Pollveien 17, 8475 STRAUMSJØEN
Telefon: 917 96 336
Organisasjonsnr: 980 489 426

Dato befaring: 20.03.2026
Utskriftsdato: 30.03.2026
Oppdrag nr: 260003

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Matrikkel:	Gnr 9: Bnr 27
Kommune:	1871 ANDØY KOMMUNE
Adresse:	Nybrott 50, 8484 RISØYHAMN

Siv.agr. Oddbjørn Klaussen
Pollveien 17, 8475 STRAUMSJØEN
Telefon: 917 96 336

Norsk takst

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

På oppdrag fra Katrine Daae Paulsen er undertegnede takstmann gitt i oppdrag å taksere eiendommen Nybrott 50, gnr 9, bnr 27 og 211 i Andøy kommune.

Oppdraget er definert til fastsettelse av eiendommens konsesjonsverdi og normale salgsverdi.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Konsesjonspliktig landbrukseiendom beliggende på gården Risøy i Andøy kommune, mellom Risøyhamn og Åse. Eiendommen er et bureisningsbruk, som ble etablert og oppdyrket på 1930-tallet. Eiendommen har en del bygningsmasse med varierende tilstand. Det har ikke vært selvstendig drifts på eiendommen på mange år, og eiendommen har vært nyttet som fritidseiendom. Jordbruksarealet blir høstet av nabobruk i drift og sånn sett holdt i hevd.

Eiendommens markedsverdi settes lik beregnet konsesjonsverdi til kr 1.150.000,-

Markedsverdi:	**Kr.**	**1 150 000**

STRAUMSJØEN, 30.03.2026

Oddbjørn Klaussen
Telefon: 917 96 336

Siv.agr. Oddbjørn Klaussen
Pollveien 17, 8475 STRAUMSJØEN
Telefon: 917 96 336

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Katrine Daae Paulsen
Takstingeniør:	Oddbjørn Klaussen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.03.2026. - Katrine Daae Paulsen. Repr for eier. Tlf. 416 22 148 - Tone Daae Larsen. - Oddbjørn Klaussen. Takstmann. Tlf. 917 96 336

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Nybrott
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på gårdsnummer 9 Risøy, omlag 45 km sør for kommunesenteret Andenes og midt mellom tettstedet Åse og tettstedet Risøyhamn (begge ca 4 km), hvor nærmeste butikk, skole øvrige servicetilbud finnes.
Bebyggelsen:	Bebyggelse består av våningshus, driftsbygning, garasje og uthus.
Standard:	Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige feil er registrert og tatt hensyn til i taksten. Generelt bør bygninger kontrolleres nærmere enn det som normalt gjøres ved verditaksering mht avklaring av evt feil og mangler (tilstandsrapport)
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er etter størrelsen konsesjonspliktig
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Kommuneplan:	I følge kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et LNFR-område hvor det generelt er en restriktiv holdning til bygging. Parsell ved Nupenvatnet ligger i område utlagt til Fritidsbebyggelse.
Adkomstvei:	Offentlig adkomst til eiendom. Omlag 500 m gårdsvei fra hovedvei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet privat vannverk
Tilknytning avløp:	Privat avløp til septikkum
Heftelser:	Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Det henvises til grunnbok for nærmere detaljer.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1871 ANDØY Gnr: 9 Bnr: 27, 211
Hjemmelshaver:	Gunnar Larsen (død); Hjemmelshaver 1/1
Adresse:	Nybrott 50, 8484 RISØYHAMN

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	19.03.2026		Innhentet	1	Ja
Forsikringsavtale			Fremvist	1	
Grunnbokutskrift	19.03.2026		Innhentet	2	
Situasjonskart	19.03.2026		Innhentet	2	Ja

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: KLP. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 7 996. Våningshus. Selskap: KLP. Type: 1.risiko. Forsikringssum: Kr. 350 000. Årlig premie: Kr. 2 082. Uthus (fjøs). Selskap: KLP. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 463. Garasje. Selskap: KLP. Type: 1.risiko. Forsikringssum: Kr. 20 000. Årlig premie: Kr. 1 411. Uthus.
Skattetakst:	Kr. 923 608 År: 2026

Matrikkel:	Gnr 9: Bnr 27	Siv.agr. Oddbjørn Klaussen	
Kommune:	1871 ANDØY KOMMUNE	Pollveien 17, 8475 STRAUMSJØEN	
Adresse:	Nybrott 50, 8484 RISØYHAMN	Telefon: 917 96 336	

Norsk takst

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	50,3
Skog av middels bonitet	daa	29,8
Skog av lav bonitet	daa	16,3
Uproduktiv skog	daa	62,2
Myr	daa	155,9
Åpen jorddekt fastmark	daa	0,4
Bebygd, vann, bre	daa	16,0
Sum arealer:	**daa**	**330,9**

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom som består av tre parseller fordelt på to bnr. Eiendommen er et bureisningsbruk som ble opprettet på 30-tallet av selskapet NyJord
Produksjon	Det har ikke vært selvstendig drift på eiendommen siden 2008/09 iflg oppdragsgiver. Jordbruksarealet blir høstet av nabobruk i drift.
Odel	I følge odelslovens § 2, oppfyller eiendommen kravet som odlingsjord med et dyrka areal på mer enn 35 daa. Eiendommen har vært i familiens eie i mer enn 20 år. Det hviler derfor sannsynligvis odel på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1938 Kilde: Ifølge oppdragsgiver

Tilbygg Tilbygd stue, soverom sanitærrom og boder i en etasje på kjeller. Usikkert byggeår, trolig på 60/70-tallet.

Verdivurdering			
Verdi:	Teknisk verdi redusert med markedsfradrag	Kr.	550 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	26	Kjellerinngang, annet fuktutsatt rom, bod
1. etasje	83	Vindfang, gang m/trapp til loft, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bod 1, bod 2, soverom, wc
Loft	23	Gang, 2 soverom
Sum bygning:	132	

Matrikkel:	Gnr 9: Bnr 27	Siv.agr. Oddbjørn Klaussen	
Kommune:	1871 ANDØY KOMMUNE	Pollveien 17, 8475 STRAUMSJØEN	
Adresse:	Nybrott 50, 8484 RISØYHAMN	Telefon: 917 96 336	

Norsk takst

Kommentar areal

Deler av kjeller er ikke måleverdig etter NS 3940 pga lav innvendig høyde. BTA for hele kjeller er omlag 83 kvm

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt



Opprinnelig bureisningsbolig oppført i 1,5 etasje på ikke måleverdig kjeller. Tilbygd i en etasje på kjeller, delvis måleverdig.

Grunnoppbygging i henhold til respektive byggeår. Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig tilstand/standard betegnes som noe redusert, hensyntatt bygningens alder.
Bygningens elde/slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til i verdivurderingen.

Det er ikke gjort særlige påkostninger de siste årene. Verandadør i stue er skiftet. Boligen har vært nyttet som fritidsbolig de siste årene. Iflg oppdragsgiver har den ikke vært fast bebodd siden 2015/16.

Grunn og fundamenter, generelt

Støpt såle på grunn

Gulv på grunn

Støpt dekke på grunn.

Kjeller virker tørr ved befaring.

Vegger mot grunn

Vegger av plasstøpt betong, sannsynligvis med sparestein.

Frittbærende dekker

Trebjelkelag, delvis isolert.

Yttervegger

Vegger i hovedbygg sannsynligvis oppført av plank. Vegger i tilbygg sannsynligvis oppført av 4" isolert bindingsverk. Utvendig kledd med stående kledning.

Takkonstruksjoner

Saltakskonstruksjon av åser med tro og papp på hovedhus. Saltaks- og pulttakskonstruksjon på tilbygg. Tak tekket med skifer på hovedhus og bølgeeternitt på tilbygg. Renner og nedløp av plast.

En del groing på eternitt-tak. Eternitt er utsatt for forvitring, og bør vurderes skiftet

Vinduer

Stort sett kobletvinduer. Noen 2-lags vinduer med ulik alder mot vest. Registrert 1987 til 1991.

Noe fuktskader i vindusrammer.



Ytterdører og porter

Hovedinngangsdør av hardved med glassfelt. Boddør til kjeller. Verandadør fra 2020 i stue.

Overflater, generelt

Overflater kjeller: Betongoverflater på gulv og yttervegg. Noe panelt vegg. Bordkledd/panelt himling i tilbygg. Synlige bjelker med golvbord i opprinnelig del.

Overflater hovedetasje: vinylbelegg på golv. Stort sett malte/tapetserte plater på vegg. Noe panel i gang. Våtromsplater på bad. Stort sett platekledd himling. Noe flytende (malt/papptrukket plater)

Overflater loft: belegg på golv, malte tapetserte plater på vegg og himling.

En del bruksslitasje. Sprekk i overflate på soverom på loft.

	Interiør kjeller.		Interiør stue
	Interiør soverom loft		
Trapper og ramper			
	Tretrapp til loft		
Balkonger, terrasser ol.			
	Altan med adkomst fra stue		
Piper, plassbygde ildsteder m.v.			
Teglpipe uten utvendig beslag. Tilknyttet vedovn i stue og kjøkken, samt eldre vedkomfyr i kjeller. Lekkasje rundt pipe.			
			Vedovn i stue
Kjøkkeninnredning			
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Vaskekum med benkebeslag av rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr med avtrekk over.			





Innredning og garnityr for våtrom

Baderom med eldre innredning. Innredning med nedfellt servant, dusjhjørne med servantavløp, opplegg for vaskemaskin.

Fuktskader rundt ventil i himling. Det er ikke montert sluk i gulv, kun servantavløp innen i dusjsone.





VVS-installasjoner, generelt

Vannrør av kobber, avløp av plast PVC. VVB ca 200 ltr i kjeller.

Toalettrom med enkelt wc.



Røropplegg fra bad og toalettrom



VVB i kjeller



Toalettrom

Varme, generelt

Varmepumpe luft/luft

Elkraft, generelt



Trefaset elinntak via luftspenn. Skap på loft med jordfeilaut. Stort sett åpent anlegg. Kurser til fjøs og verksted via jordkabel.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1938 Kilde: Antatt byggeår

Tilbygg Sauefjøs tilbygd sannsynligvis på 70/80-tallet

Verdivurdering

Verdi:	Verdien er beregnet som nedskrevet gjenanskaffelsesverdi (kostnadsverdi)	Kr.	200 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Gjødselkjeller	112	Kjeller med slagporter på langvegg.
Husdyrrom	162	Eldre del innredet til serveringslokale.
Låve	80	Låve med adkomst via låvebru på langvegg, senere overbygd ifbm tilbygd siloavdeling/fôrsentral
Fôrlager/fôrsentral	60	Siloavdeling/fôrsentral/låvebru
Sum bygning:	414	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Opprinnelig tradisjonell fjøs oppført i tre etasjer med husdyrrom på gjødselkjeller og låve over. Gjødselkjeller oppført av betong med støpt dekke som danner golv i husdyrrom. Trebjelkelag med tredekke danner golv på låve. Vegg i husdyrrom oppført av plank, utvendig kledd med bordkle og bølgeblekk. Husdyrrom ombygd og innredet til selskapslokale med spiseplass og kjøkkenavdeling.

Tilbygd husdyrrom i en etasje på gjødselkjeller. Gjødselkjeller oppført av betongstein. Husdyrrom oppført av isolert bindingsverk. Trebjelkelag med strekkmetallgolv og innredning av tre. Vinduer av kobletglass.

Tilbygd fôrlager med trestavsiloer og låvebru. Enkel bindingsverk utvendig kledd med bølgeblekk. Slagport til låve. Silotalje med skinnebane og løpekatt.

Saltakskonstruksjon av sakser på hovedbygg og fagverk/sperrer på tilbygg. Tak tekket med bølgeblekk.

Del av ringmur ved silo er sprengt ut. Setninger i takkonstruksjon. Generelt slitte overflater både innvendig og utvendig.

Selskapslokale ser greit ut. Vanninndrift fra ventilasjonskanaler. Låve og låvebru nyttes som lagerplass. Sauefjøsavdeling står ubrukt.



Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: Antatt byggeår

Tilbygg Tilbygd sannsynligvis i to omganger. Usikkert byggeår

Verdivurdering

Verdi:	Verdien er beregnet som nedskrevet gjenanskaffelsesverdi (kostnadsverdi)	Kr.	40 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	100	Garasje, lagerrom, redskapsskjul
Sum bygning:	100	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Garsje/redskapshus fundamentert på ringmur av betong. Støpt dekke i garasje og redskapsrom. Tredekke i lagerrom. Vegger oppført av enkel bindingsverk utvendig bordkledd og platekeldd. Vippeport på langvegg til garasje. Slagporter på langvegg til redskapsrom. Saltakskonstruksjon av åser tekket med bølgeblekk. Innlagt strøm fra bolig.

Greit vedlikeholdt.



Interiør garasje



Interiør lagerrom

	Interiør redskapsrom	

Verksted

Bygningsdata



Byggeår: 1965 Kilde: Antatt byggeår

Tilbygg Vedsjå tilbygd i en etasje på påler. Usikkert byggeår

Verdivurdering

Verdi:	Verdien er beregnet som nedskrevet gjenanskaffelsesverdi (kostnadsverdi)	Kr.	50 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	71	Verksted, delvis isolert. Tilbygd vedsjå.
Sum bygning:	71	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Verksted

Bygning, generelt

Verksted fundamentert på ringmur av betong. Støpt dekke. Vegger av bindingsverk utvendig bordkledd og platekledd, innvendig panelt. Trolig noe isolert. Vinduer med enkelt glass. To vippeporter i røstvegg. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblekk. Innlagt strøm fra hus. Tilbygd vedsjå på påler og med tregolv. Enkel uisolert vegg utvendig bordkledd. Pulttakskonstruksjon av sperrer tekket med bølgeblekk. Slagporter på to vegger. Unsdertak av plater.

Greit vedlikeholdt verksted.

			Interiør verksted

Matrikkel:	Gnr 9: Bnr 27	Siv.agr. Oddbjørn Klaussen	
Kommune:	1871 ANDØY KOMMUNE	Pollveien 17, 8475 STRAUMSJØEN	
Adresse:	Nybrott 50, 8484 RISØYHAMN	Telefon: 917 96 336	

Norsk takst

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Iflg gårdskart fra Nibio har eiendommen et jordbruksareal på 50,3 daa, hvorav alt er fulldyrket. Arealet holdes i hevd gjennom utleie til nabobruk i drift. Normal grasproduksjon i området er i følge forsøksringen ca 390 fe pr. daa. Fulldyrka jord i normal grasproduksjon med god hevd er beregnet til en maks verdi på kr. 6000,- pr. daa. Det gis en skjønnsmessig reduksjon for areal med mindre god hevd. Overfl. dyrka jord og gjødsla beite gis redusert verdi. Samlet verdi av jordbruksareal settes til kr.:	225 000
Skog og utmarksarealer	Iflg gårdskart fra Nibio har eiendommen 46,1 daa produktiv skog, fordelt på 29,8 daa middels bonitet, 16,3 daa lav bonitet. I tillegg 62,2 daa uproduktiv skog. Utmarksressursene ligger greit tilgjengelig, med godt utbygd traktorvei. Grunnverdi for barskog er beregnet til kr 1650,- pr daa. Grunnverdi for lauvskog er beregnet til kr 250,- pr daa. Uproduktiv skog og annet areal settes til kr 100,- pr daa. Skogverdier er diskontert etter en rente på 4 % jfr rundskriv M-7/03.	80 000
Jakt og fiske	Eiendommen har jakt og fiskerett. I tillegg er eiendommen med i elgvald. Ved verdiberegning er det beregnet kr 1,00 pr daa. Med fradrag for administrasjon gir dette en samlet verdi på kr:	5 000
Sum andre verdikomponenter:		**310 000**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	550 000
	Driftsbygning	Kr.	200 000
	Garasje	Kr.	40 000
	Verksted	Kr.	50 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	225 000
	Skog og utmarksarealer	Kr.	80 000
	Jakt og fiske	Kr.	5 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**1 150 000**

Tønne, Sandra Anita
17.06.2026
Signed bankID

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

Advokat Sandra Tønne

Boligen

Nybrott 50
8484 Risøyhamn

1871-9/27/0/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

El-tilsyn gjennomført, utbedringer i forbindelse med denne utført.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

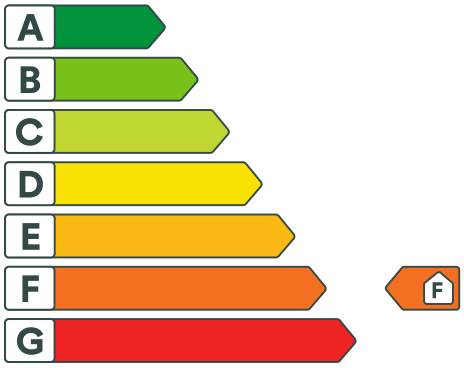
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest

F

Adresse **Nybrott 50, 8484 RISØYHAMN**	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313669**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190288811**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **341,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **397,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 101 kWh**



Nybrott 50, 8484 RISØYHAMN

Detaljering

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



Nybrott 50, 8484 RISØYHAMN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: 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 4: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

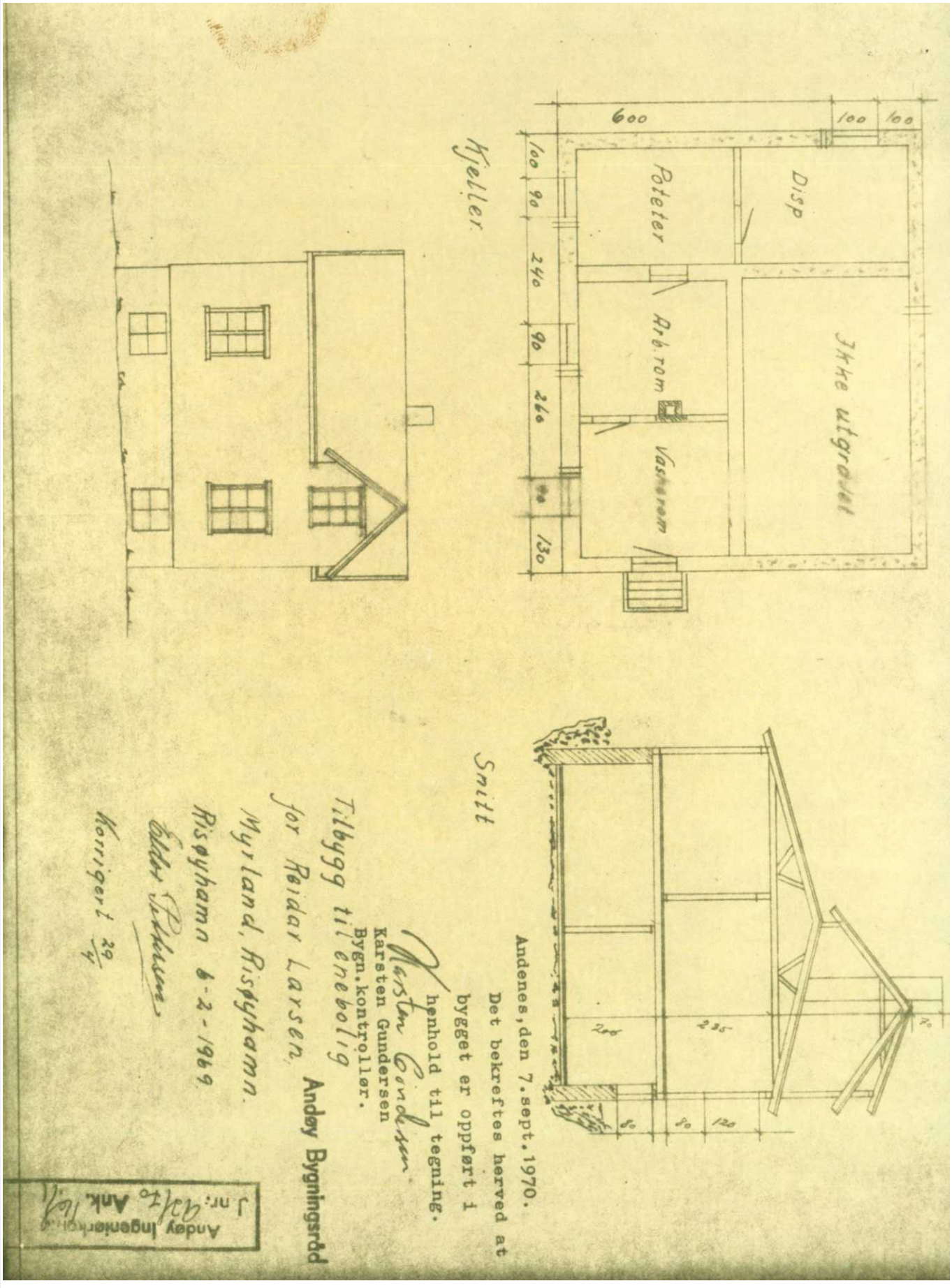
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

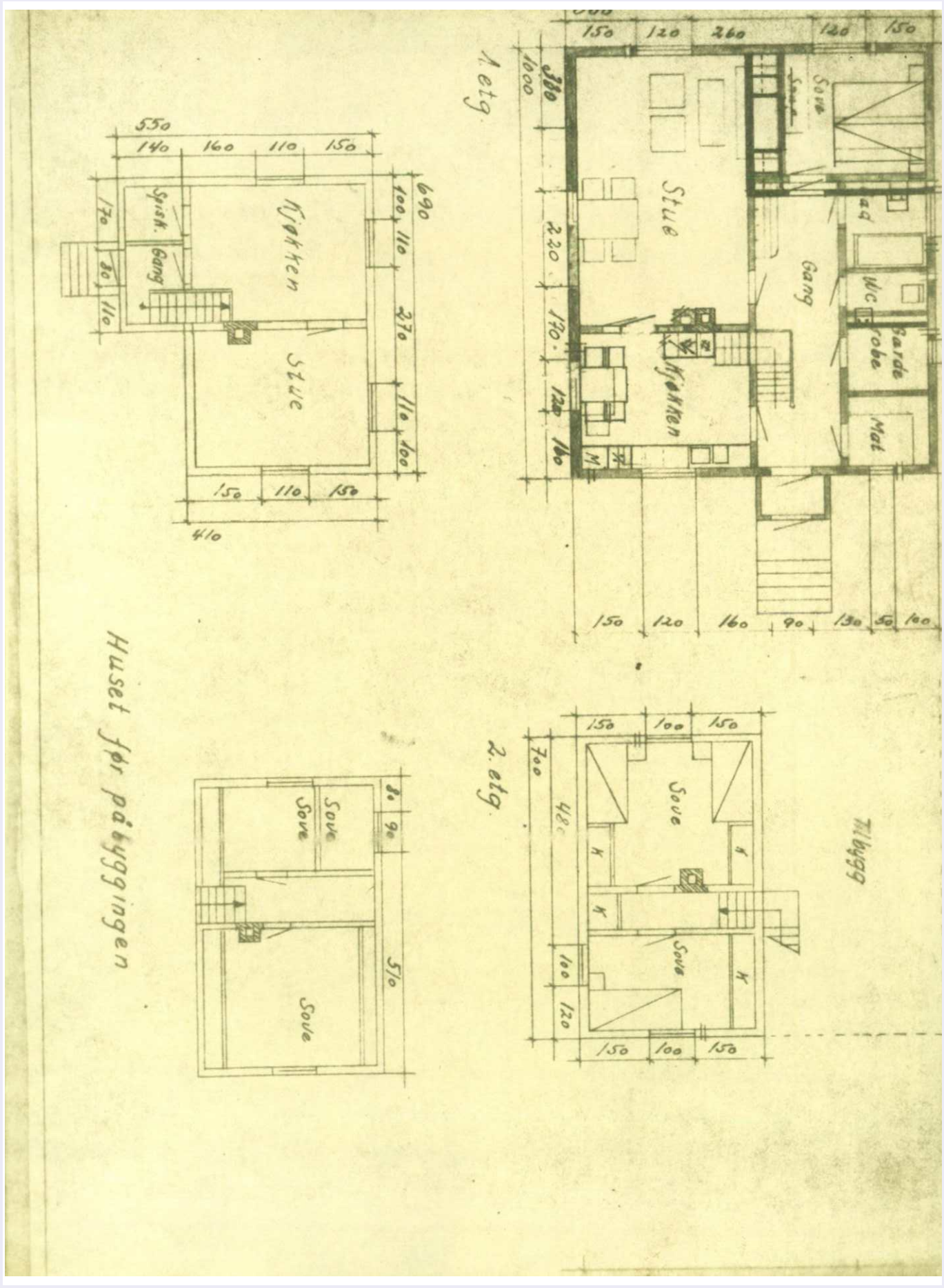
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

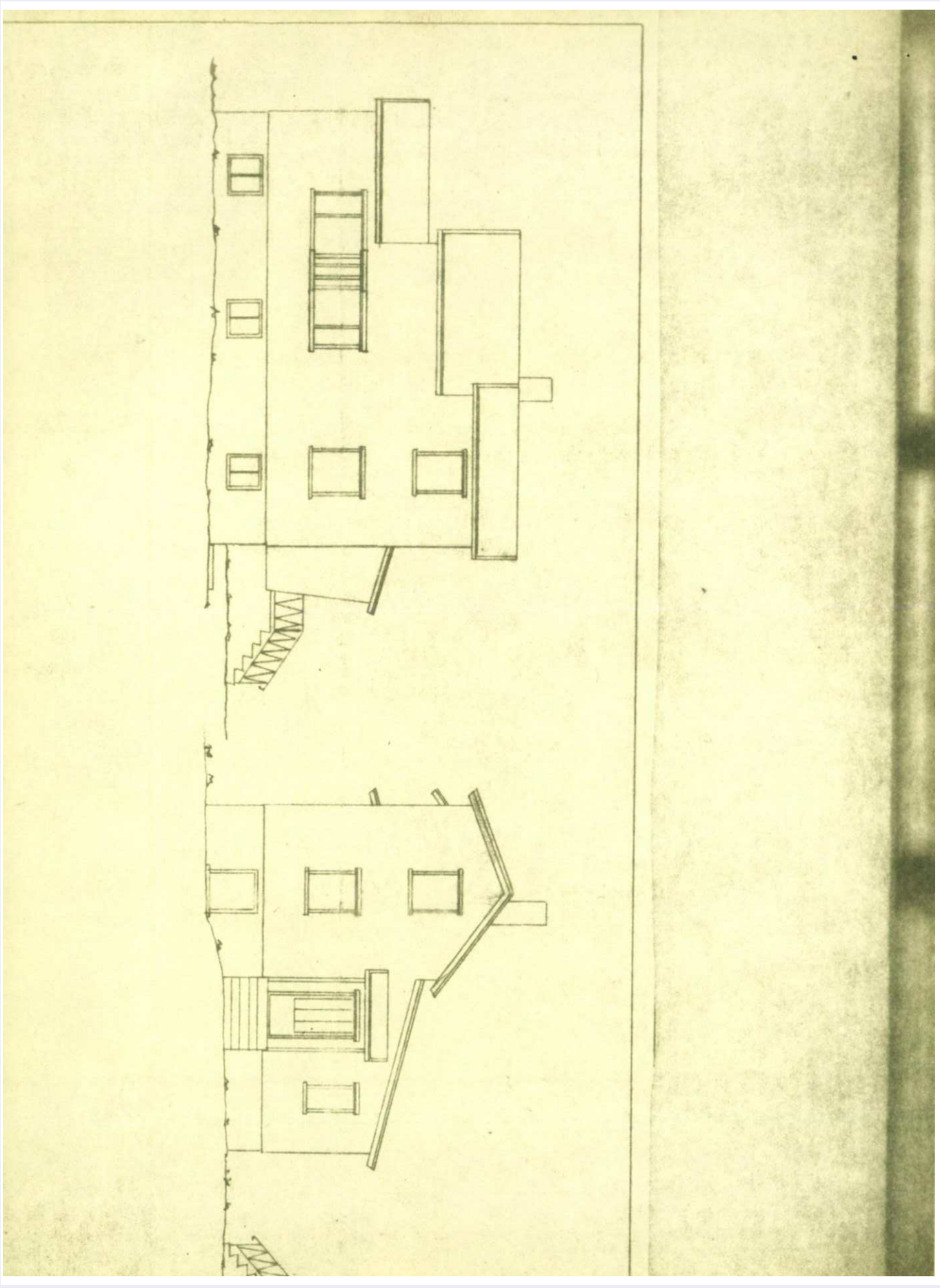
Vedlegg


Kjeller.
600
100
100
100
90
240
90
260
90
130
Poteter
Disp
Arb.rom
Vaskerom
Jkke utgravet
Snitt
Andenes, den 7. sept. 1970.
Det bekreftes herved at
bygget er oppført i
henhold til tegning.
Karsten Gundersen
Bygn.kontrollør.
Tilbygg til enebolig
for Reidar Larsen.
Andøy Bygningsråd
Myrland, Risøyhamn.
Risøyhamn 6-2-1969.
Korrigert 29/4
Andøy Ingeniørkontor
J nr: 4414 Ank.

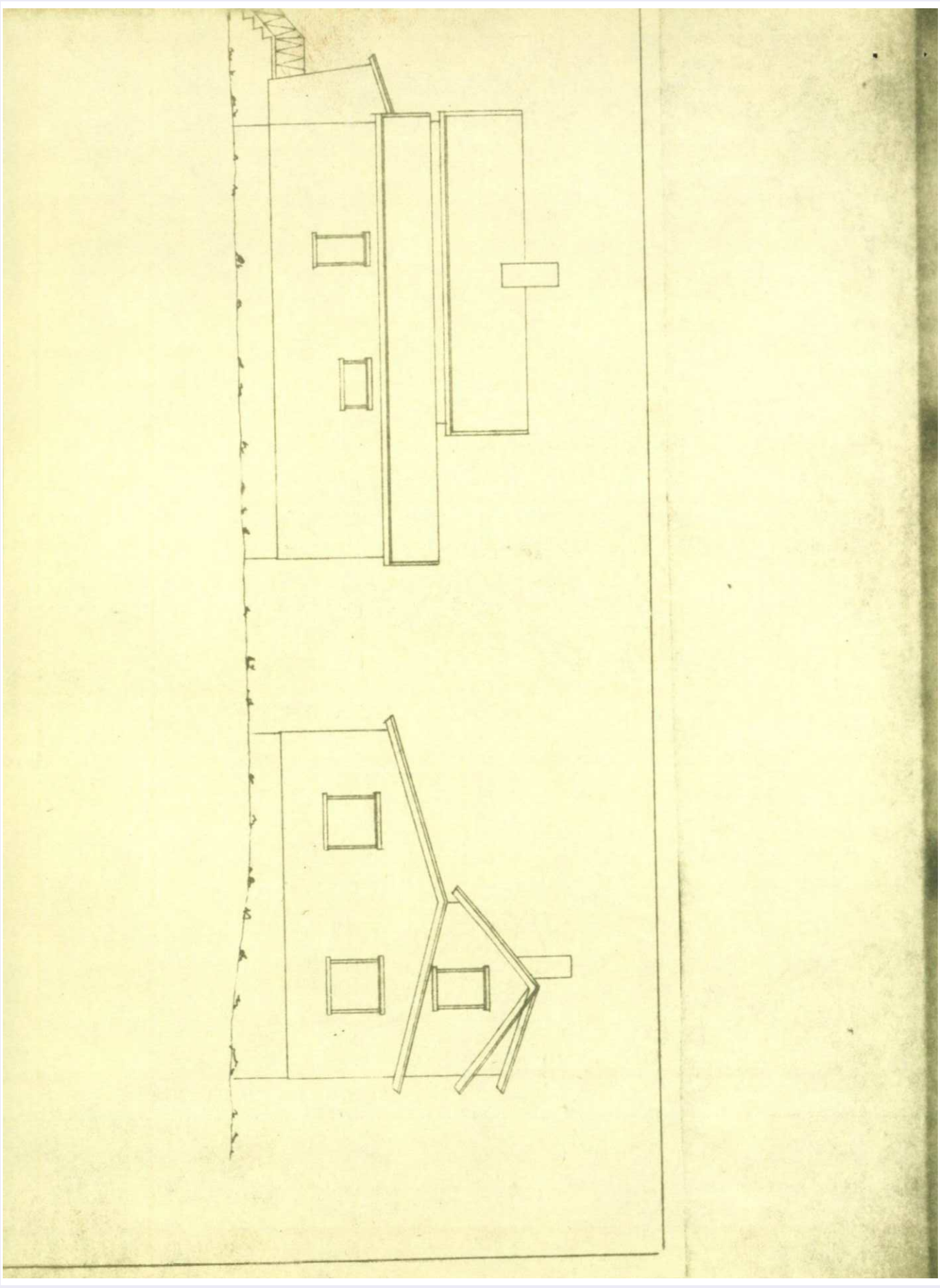
Vedlegg


1. etg.
Stue
Gang
Kjøkken
Sove
Bad
WC
Barde robe
Mat
2. etg.
Sove
Sove
Sove
Sove
Tilbygg
Huset før påbyggingen
Kjøkken
Spisk.
Gang
Stue

Vedlegg



Vedlegg



BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Reidar Larsen
9490 Risøyhamn

Etter besiktigelse foretatt den 4.sept. 1970 gis herved midlertidig brukstillatelse av Tilbygg-våningshus på eiendommen

" Nybrott " - Gnr.9/27.

Merknader:

Der gjenstår noe malingsarbeid.
Toalett mangler avtrekk.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/12-70

Andenes den 7.sept.1970

Karsten Gundersen

Karsten Gundersen

Andøy Bygningsråd

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

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY
Gårdsnummer:	9
Bruksnummer:	27

Utskriftsdato/klokkeslett:	04.06.2026 kl. 13:44
Produsert av:	Vera Marit Agnarsdatter
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:	NYBROTT
Etableringsdato:	04.11.1926
Skyld:	0,04
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 9 / 27	191 566,3 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Eiere registrert hos Skatte

Rolle	Status	/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død		LARSEN GUNNAR			

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7654221	527989		155 097 m2	
2	Teig	Nei	7656056	527691		32 586,5 m2	Hjelpelinje vannkant
3	Teig	Nei	7657242	527322		3 882,8 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.10.2019	Tinglyst	29.10.2019	1871beo	29.10.2019
Oppmålingsforretning	2019000455				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 9/27	-2 310,1
Mottaker	1871 - 9/262	2 310
Berørt	1871 - 9/46	0
Berørt	1871 - 9/47	0

Skylddeling 07.12.1933
Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 9/27	0
Mottaker	1871 - 9/47	0

Skylddeling 07.12.1933
Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 9/27	0
Mottaker	1871 - 9/46	0

Skylddeling 07.12.1933
Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 9/27	0
Mottaker	1871 - 9/45	0

Skylddeling 07.12.1933
Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 9/27	0
Mottaker	1871 - 9/44	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	07.12.1933				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 9/27	0	
		Mottaker	1871 - 9/43	0	
Skylddeling	04.11.1926				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 9/14	0	
		Mottaker	1871 - 9/27	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.10.2019			1871beo	29.10.2019
Annen forretningstype	2019000455	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1871 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1871 - 9/27	0	
		Berørt	1871 - 9/46	0	
		Berørt	1871 - 10/30	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.10.2019			1871beo	29.10.2019
Annen forretningstype	2019000455	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1871 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1871 - 9/27	0	
		Berørt	1871 - 9/46	0	
		Berørt	1871 - 9/47	0	
		Berørt	1871 - 10/30	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Nybrott	71525	50			Grunnkrets:	0307	Bjørnskinn	Nei
						Stemmekrets:	5	Sør	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303	Andøy	
				7654312	527907	Postnr.område:	8484	RISØYHAMN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 288 811
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7654312 Øst: 527907
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	141	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	141	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1938
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	17	0	17	0	0	0
H01	1	66	0	66	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71525 Nybrott 50	H0101	Bolig	141	0	Kjøkken	0	0	9/27

Bygningsnr:	190 288 838	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7654320 Øst: 527924	Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	16	16	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	9/27

Bygningsnr:	190 288 846	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7654301 Øst: 527927	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

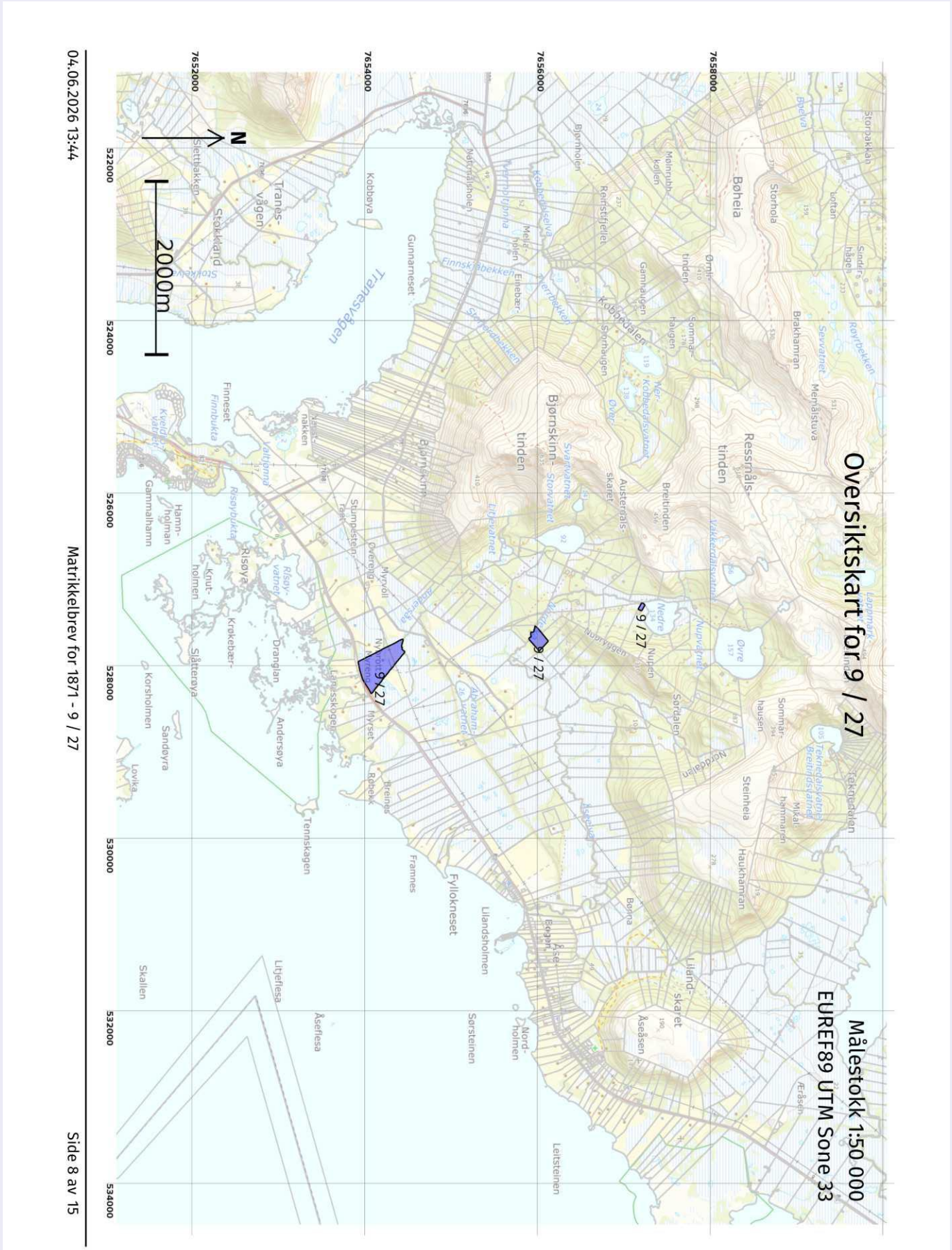
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	9/27

Bygningsnr:	190 288 854	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7654281 Øst: 527911	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

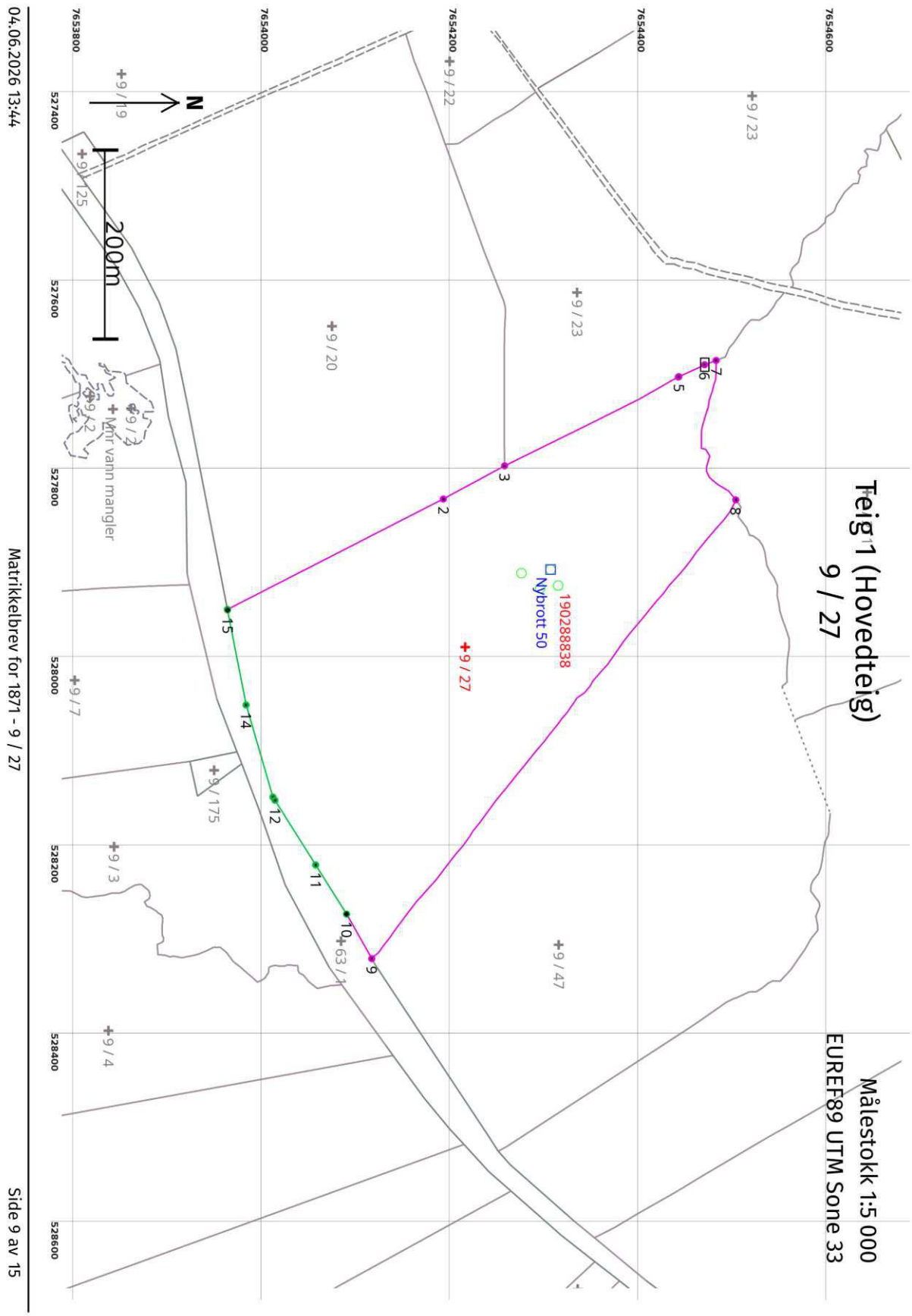
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	9/27

Vedlegg


Oversiktskart for 9 / 27
Målestokk 1:50 000
EUREF89 UTM Sone 33
9 / 27
9 / 27
9 / 27
2000m
N
522000
524000
526000
528000
530000
532000
534000
7652000
7654000
7656000
7658000
Bøheia
Ressnæls-tinden
Bjørnskinn-tinden
Gunnarneset
Kobbøya
Tranesvågen
Stokkland
Finneset
Risøya
Dranglan
Andersøya
Temskagen
Fyllokneset
Lilandsholmen
Framnes
Leitsteinen
Litjeflesa
Åseflesa
Sørsteinen
Skallen
Lovika
Sandøyra
Korsholmen
Gammalhamn
Hamn-holman
Knut-holmen
Nord-holmen
Lilland-skaret
Steinheia
Haukhamran
Sommar-hausen
Brakhamran
Austernæls-skaret
Bjørnholen
Reinstifjellet
Storholla
Storbakkan
Lofjan
Sindrefs-hågen
Bjørkva
Sevvatnet
Menjastuva
Rørbekken
Tekniddalsvatnet
Tekniddalen
Æråsen
Åseåsen
Bøena
Nupvatnet
Nupvågen
Nupen
Sørdalen
Nordalen
Bretinden
Austernæls-skaret
Svartvatnet
Storvatnet
Utdøvatnet
Alvahamn-vatnet
Myrvoll
Myrset
Røbekk
Breines
Lærdsskogen
Risøybukta
Risøy-vatnet
Kroketbær-slåtteraya
Finnbukta
Kvelde-vatnet
Vatnbonna
Stumpistein-nakken
Overvoll
Nyvoll-vatnet
Kobbdalen
Kobbdalsvatnet
Ner-Kobbdalsvatnet
Øver-Kobbdalsvatnet
Gamlavågen
Sommar-haugen
Ørnhø-tinden
Mølnrubb-kollen
Meldalsholen
Melda-holen
Elvebær-holen
Kobbdalselva
Finnskjæbekken
Svartvatnbekken
Tranesvågen
Slettbakken
Stokkvatnet

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
9 / 27
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33
200m
N
Nybrott 50
190288838
Mår vann mangler
9 / 27
9 / 23
9 / 22
9 / 20
9 / 19
9 / 125
9 / 12
9 / 7
9 / 175
9 / 3
9 / 47
9 / 4
63 / 1
7654600
7654400
7654200
7654000
7653800
527400
527600
527800
528000
528200
528400
528600

Areal og koordinater

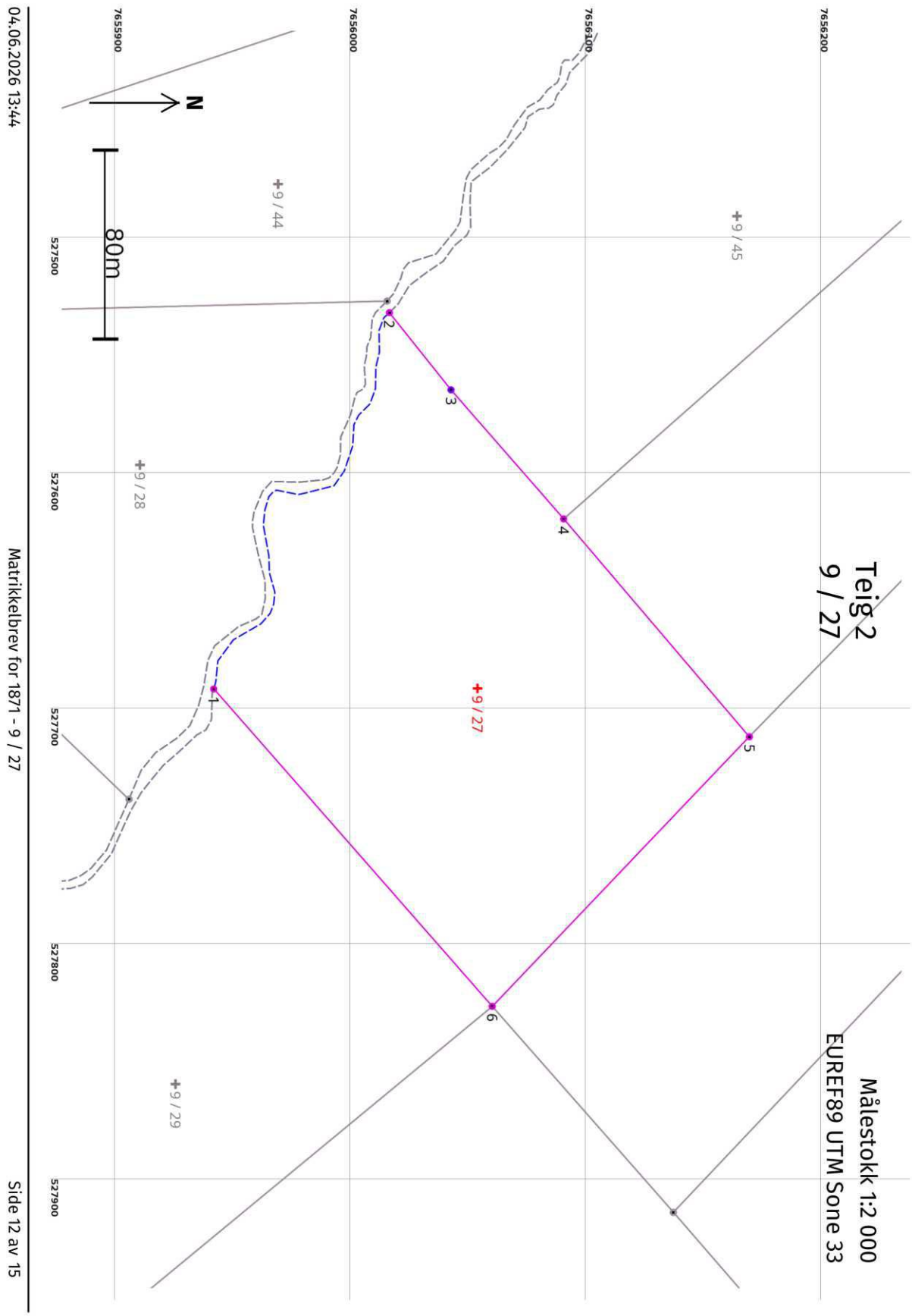
Areal: 155 097 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7654221 **Øst:** 527989

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7653969,04	527949,27	257,37	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
2	7654198,22	527832,16	73,92	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7654263,21	527796,94	207,13	Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200 200	
4	7654447,57	527702,67	0,59	Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
5	7654448,06	527702,35	30,17	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7654475,42	527689,63	Jord 13,05	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7654487,65	527685,08	169,58	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av elv eller bekk	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200 200	
8	7654508,46	527833,01	622,90	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av elv eller bekk	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200 200	
9	7654122,24	528319,83	54,27	Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
10	7654095,46	528272,63	61,61	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
11	7654062,72	528220,44	81,07	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
12	7654019,53	528151,83	4,00	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
13	7654017,38	528148,46	101,87	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7653988,85	528050,67	102,63	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
15	7653969,17	527949,94	0,68	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	


Teig 2
9 / 27
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33
80m
N
+9 / 27
+9 / 44
+9 / 45
+9 / 28
+9 / 29
1
2
3
4
5
6
7656200
7656100
7656000
7655900
527500
527600
527700
527800
527900

Areal og koordinater

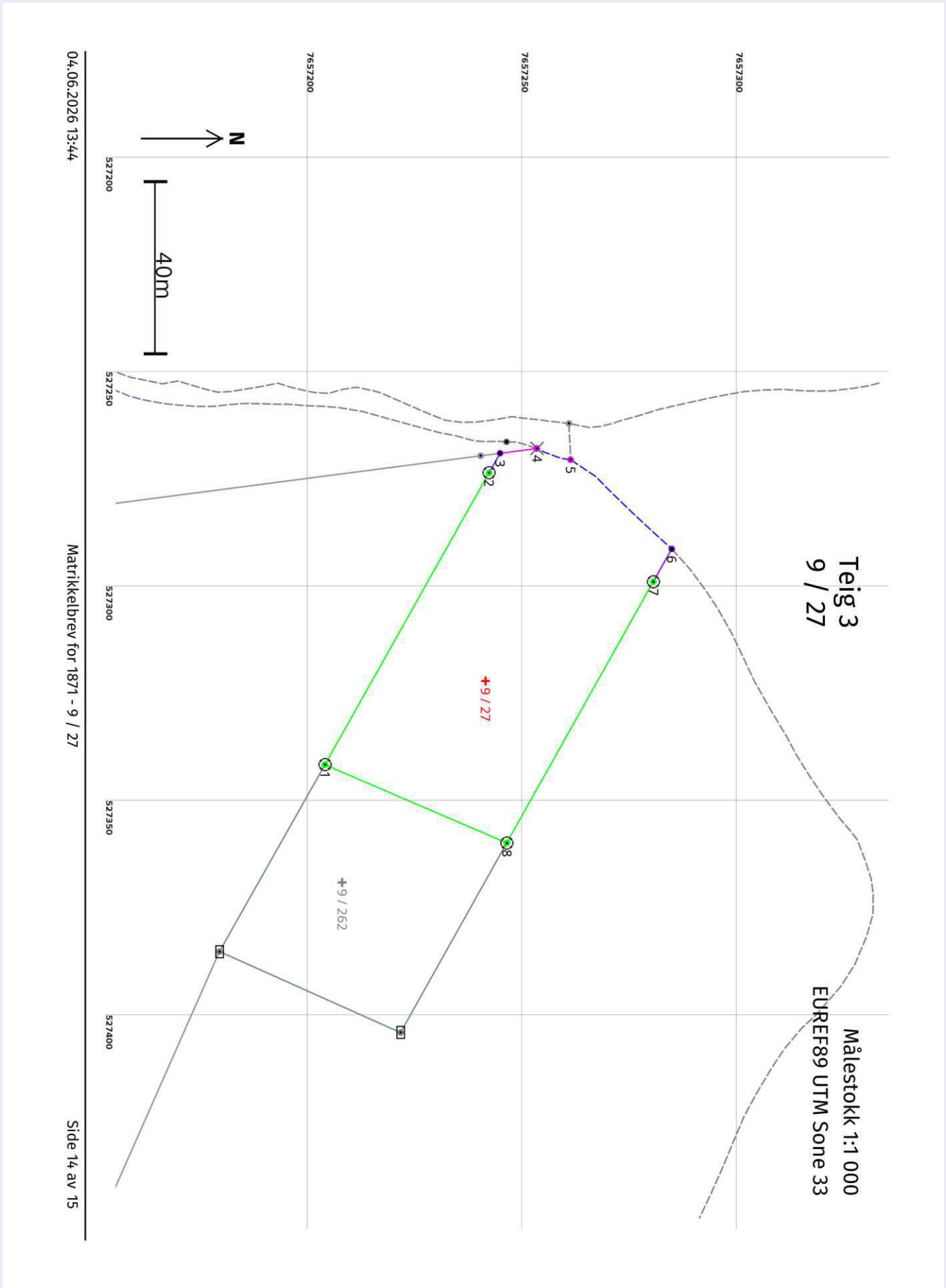
Areal: 32 586,5 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7656056 **Øst:** 527691

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7655943,90	527691,69		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			202,51	Hjelpelinje vannkant		200	
2	7656018,48	527531,95		Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			41,91				
3	7656044,62	527564,71		Ukjent	62 Genererte data (interpolasjon): Vektet middel	70	
			72,72				
4	7656092,43	527619,50		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			121,55				
5	7656171,29	527712,00		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			158,15				
6	7656062,11	527826,41		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			179,23				

Vedlegg


Teig 3
9 / 27
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
04.06.2026 13:44
Matrikkelbrev for 1871 - 9 / 27
Side 14 av 15
N
40m
7657300
7657250
7657200
527200
527250
527300
527350
527400
+9 / 27
+9 / 262
1
2
3
4
5
6
7
8

Areal og koordinater

Areal: 3 882,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7657242 **Øst:** 527322

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7657205,09	527341,58	Jord 77,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
2	7657243,29	527273,60	Jord 5,24	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
3	7657245,86	527269,03	 8,65	Umerket	69 Beregnet	100	
4	7657254,44	527267,90	 8,33	Kors Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	
5	7657262,28	527270,53	 31,49	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	
6	7657285,82	527291,33	 8,74	Umerket	69 Beregnet	100	
7	7657281,54	527298,95	Jord 69,78	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
8	7657247,43	527359,83	Jord 46,11	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-9/27

Norkart
Utskriftsdato: 26.05.2026 11:42

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NYBROTT	Beregnet areal	191566.3
Etablert dato	04.11.1926	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	3
Bruk av grunn	Landbruk/Fiske		
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	29.10.2019 29.10.2019	2019000455		Mnrvannmangler, 9/27, 9/46, 9/47, 10/30
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	29.10.2019 29.10.2019	2019000455		Mnrvannmangler, 9/27, 9/46, 10/30
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.10.2019 29.10.2019	2019000455	Tinglyst 29.10.2019	9/27 (-2310,1), 9/262 (2310) 9/46, 9/47
Skyldeling Skyldeling	07.12.1933			9/27, 9/43
Skyldeling Skyldeling	07.12.1933			9/27, 9/44
Skyldeling Skyldeling	07.12.1933			9/27, 9/45
Skyldeling Skyldeling	07.12.1933			9/27, 9/46
Skyldeling Skyldeling	07.12.1933			9/27, 9/47
Skyldeling Skyldeling	04.11.1926			9/14, 9/27

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7656055.9	527691.45	0	Nei	32586.5	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7657242.47	527322.08		Nei	3882.8	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7654221.38	527989.33	0	Ja	155097	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	2019000455

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-9/27

Norkart
Utskriftsdato: 26.05.2026 11:42

Adresse

Vegadresse: Nybrott 50

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190288811		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1938
2	190288838		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	190288854		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
4	190288846		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190288811: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1938

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	141
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	141
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EF256-5-4
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1938	12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nybrott 50	H0101	9/27	141	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	17	0	17	0	0	0
H01	1	66	0	66	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

2: Bygning 190288838: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EF256-5-4
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/27	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

3: Bygning 190288854: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EF256-5-4
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/27	-	-	-	-	-

4: Bygning 190288846: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EF256-5-4
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/27	-	-	-	-	-

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-9/211

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 20.05.2026 10:21

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TILLEGGSJORD TIL BNR 27	Beregnet areal	139141.4
Etablert dato	15.06.1995	Historisk oppgitt areal	143554
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.08.1995			9/46 (-146000), 9/211 (146000)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning				9/211 (-2446), 9/245 (2446)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

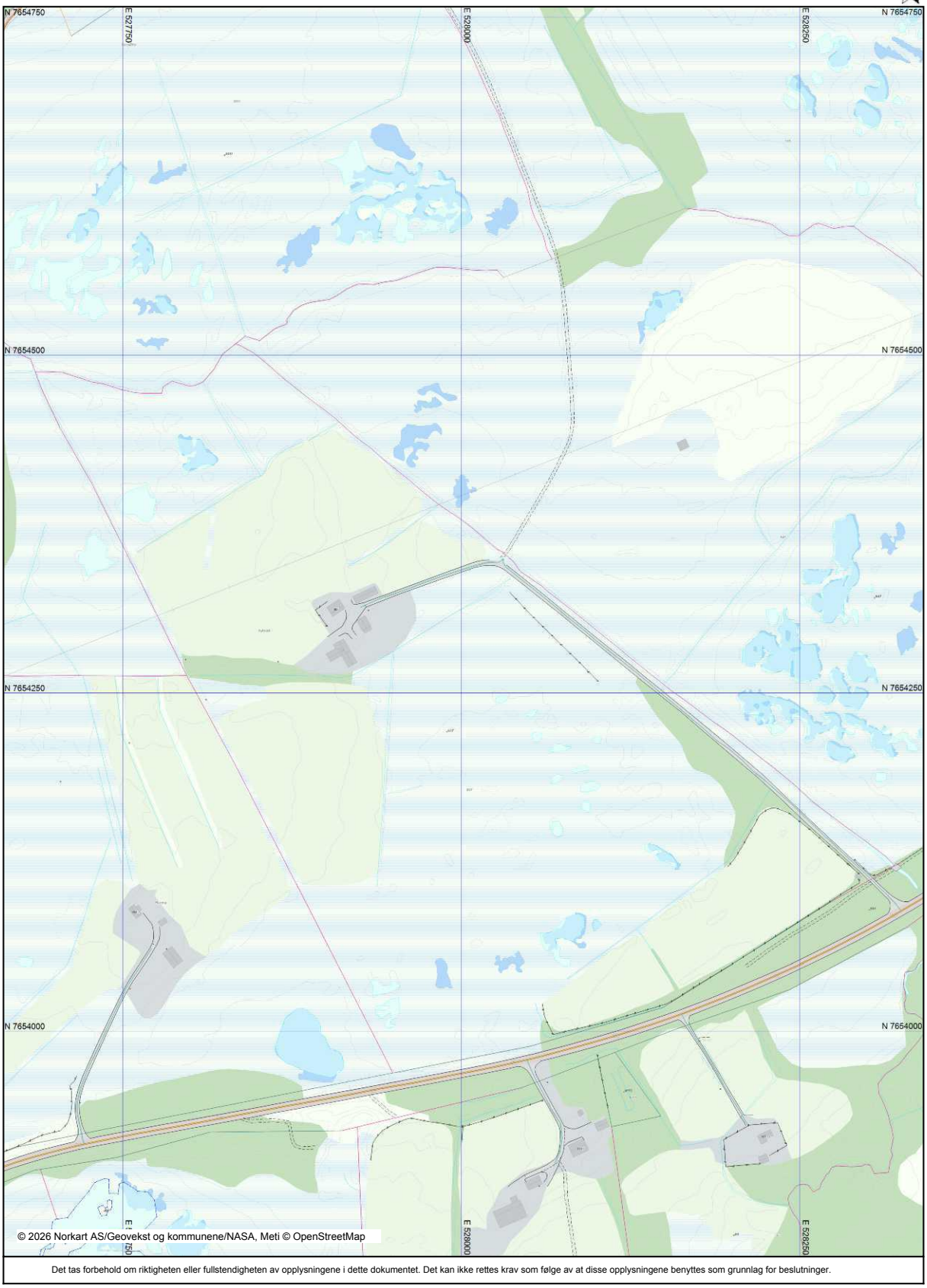
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7654717.8	527612.11	0	Nei	23381.2	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7654647.97	527825.07	0	Ja	115760.2	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

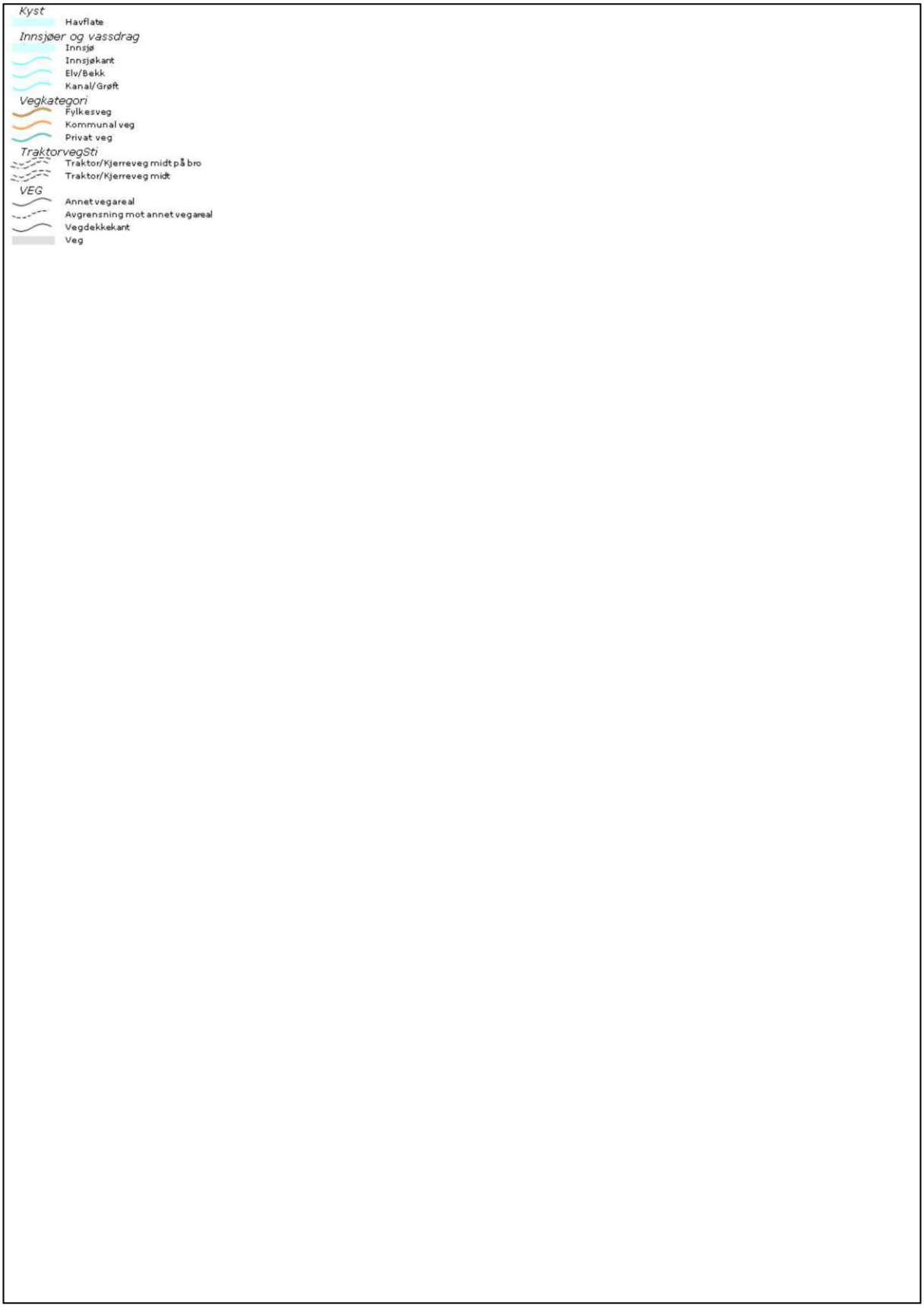
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.05.2026 Målestokk: 1:2500 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.

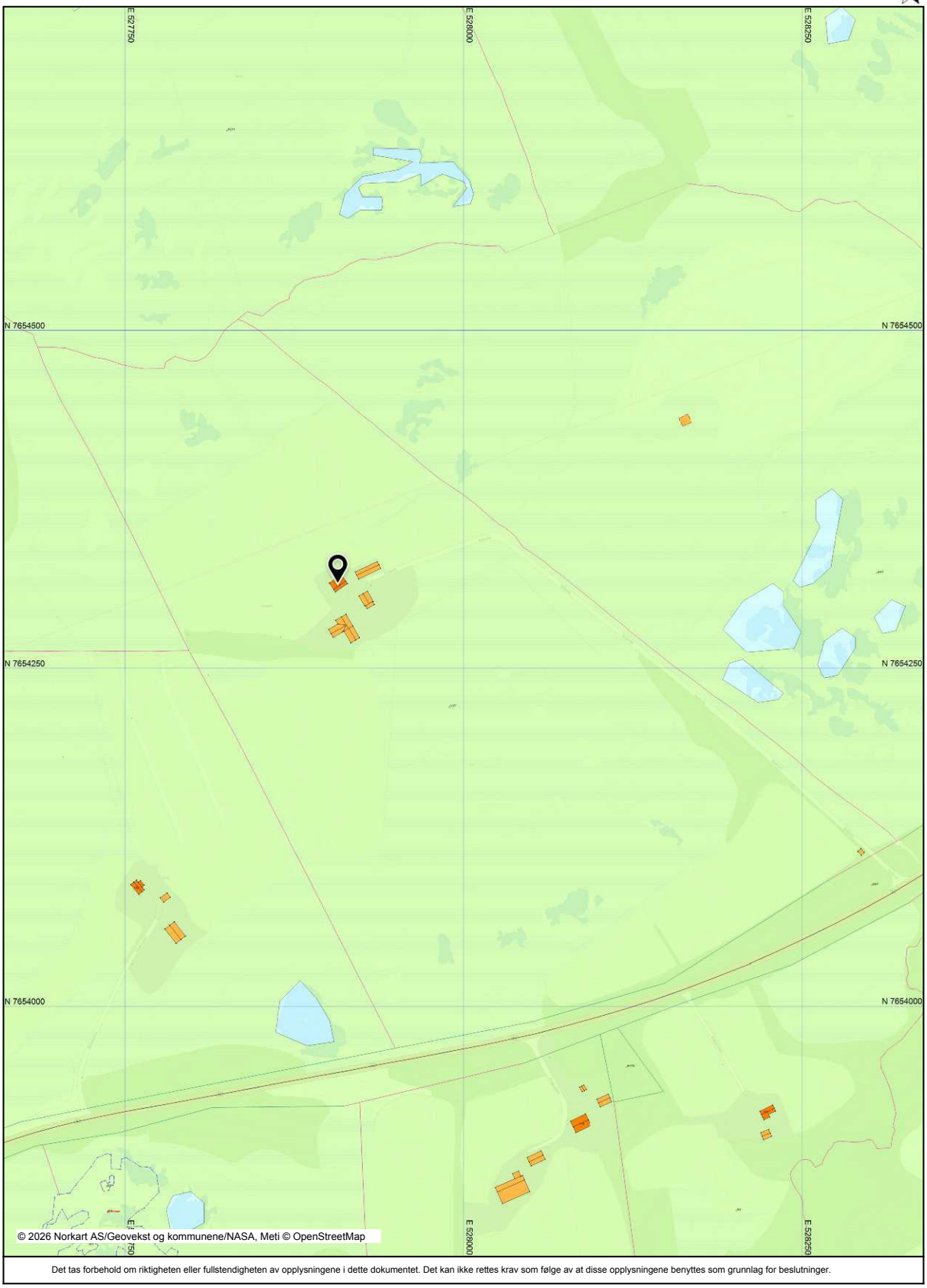
Tegnforklaring



Vedlegg

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.05.2026 Målestokk: 1:2500 Koordinatsystem: UTM 33N



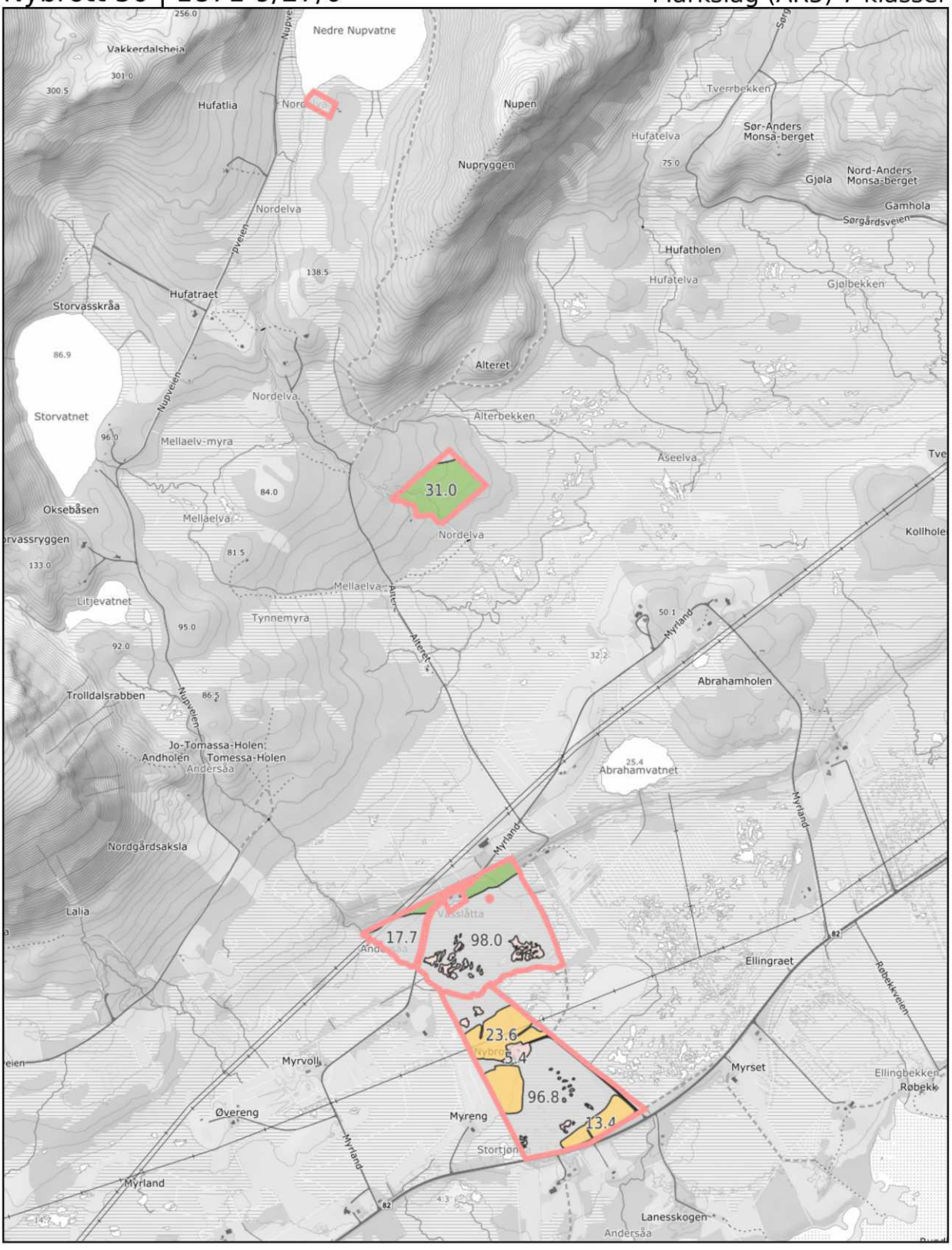
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Vedlegg

Nybrott 50 | 1871-9/27/0 Markslag (AR5) 7 klasser



Dato: 10.08.2026 14:39 - Eiendomsdata verifisert: 10.08.2026 14:38 - Side 1 av 4

Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser

Beskrivelse	Fargekode
Grense	
Uregistrert jordsameie	
Flere hovednummer	
Tvisteteig	

Eiendom lagt til

Fargekode

Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftssenterkoordinat	

AR5 - 7 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Produktiv skog		
Annet markslag		
Bebygd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Arealstatistikk for landbrukseiendom 1871-9/27/0

Gårdskart:
Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):
Landbrukseiendom: JA
Hovednummer: 1871-9/27/0
2 tilknytta grunneiendommer: 9/27/0, 9/211/0

Matrikkelen (Kartverket)
Registrerte grunneiendommer: 2 av 2

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
1871-9/27/0 Landbrukseiendom									
9/27/0	3	50,3	0,0	0,0	31,1	102,3	8,0	0,0	191,7
9/211/0	2	0,0	0,0	0,0	15,0	116,2	8,0	0,0	139,2
Sum	**5**	**50,3**	**0,0**	**0,0**	**46,1**	**218,5**	**16,0**	**0,0**	**330,9**

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet
Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter
Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret
Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent
Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent
Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/2672/78
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 14:02

A96-973

Dagbok nr. 2672 1972
Vesterålen sorenskriverembete
Skf. 2/6-72

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

TELEGRAFVERKET

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

Vedlegg nr.

Grunneier (navn): Reidar Larsen

Eier av (gårdsnavn): Nybrott | G.nr. 9 | Br.nr. 27 | Kommune: Andøy

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

405 m. kabelgrøft à kr. 0,35 pr. m. = kr. 141,75

à kr. = kr.

à kr. = kr.

à kr. = kr.

I alt kr. 141,75

Summen med bokstaver: Kronerhundreogførtien 75/100 som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner .....m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med .....merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Risøyhamn den 7/3 - 1972
Sted, dato årstall

For Telegrafverket

Fred. Jacobsen
Underskrift

Reidar Larsen
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Arvid Larsen.
Helge Nilsen

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget: Risøyhamn sentralområde plan 9/69 | Linjeseksjon

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121 a. 10 000.

0174

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.
Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.
Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.
Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

REGISTERT
22 NOV 1995
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 6800

Rettsbok

for

Lofoten og Vesterålen jordskifterett

Den 13. juni 1995 ble jordskifterett holdt ang. gården Risøy i Andøy kommune, i huset til Arvid Johan Larsen på Myrland.

Dommer: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftedommeren er enedommer i henhold til jordskiftelovens § 9, 5. ledd.

Protokollfører: Dommeren.

Doknr: 6800 Tinglyst: 22.11.1995 Emb.078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sak nr. 5/1995.

Parter:
Rekvirent:
1. Staten v/Fylkesmannen i Nordland, landbruksavd., 8026 Mørkved, eier av gnr. 9, bnr. 46.
Statens representant: Øystein Dahle, Landbrukskontoret i Andøy, 8485 Dverberg.
Øvrige parter:
2. Reidar Lanesskog, Lanesskog, 8484 Risøyhamn, eier av 9/2 og kjøper av teig av bnr.46.
3. Arvid Johan Larsen, Myrland, 8484 Risøyhamn, eier av 9/27 og kjøper av teig av bnr. 46.

Saka gjelder: Deling av landbrukseiendom i h.h. til jordskiftelovens § 2g nr. 2.

Tilstede: Øystein Dahle, Arvid Johan Larsen og Reidar Lanesskog.

Rettens formann viste til bestemmelsene om habilitet i domstollovens §§ 106 - 108.

På forespørsel framkom ingen bemerkninger til habiliteten til jordskiftedommeren.

Rekvirenten har i kravet framsatt ønske om at saken skal behandles med jordskiftedommeren som enedommer.

Jordskiftedommeren samtykker i at saken behandles som enedommersak.

Jordskiftedommeren la fram:
1. Brev fra FMLA Nordland til Øystein Dahle med fullmakt til å fremsette krav om jordskifte, dat. 22.03.95.
2. Fullmakt fra landbruksdirektør Eivind Sommerseth til Øystein Dahle i denne sak dat. 23.03.95.
3. Møtebok Andøy kommune i sak nr. 187194 00059 FOR - fordeling av tilleggsjord. Vedtak fattet i Andøy formannskap 09.01.95.
4. Kopi av økonomisk kartverk over området med bnr. 46 inntegnet. Innlevert av rekv. 29.03.95.
5. Kopi av rettsbok for sak nr. 1/1964 NV side 36-49.
6. Kopi av jordskiftekart for sak nr. 1/1964 NV for bl.a. bnr. 49.
7. Kopi av skylddelingsforretning for bnr. 46 avh. 31. oktober 1933.
8. Innkalling til dagens møte, dat. 31. mai 1995 og vedheftet postverkets kvittering for mottatt rek. sending.

De framlagte dokumenter ble referert i den utstrekning det ansåes nødvendig.

Man ble enige om å dele jakt- og fiskeretten med 50% på hver av bnr. 46 og det nye bruk. I jordskiftesak 1/1964 NV ble bnr. 46' andel fastsatt til 4,0%. Bnr. 46 får dermed redusert sin andel til 2,0%. Innmarksteigen som fradeles får også andel i jakt og fiske med 2,0%. Forøvrig ingen rettigheter i utmarka for innmarksteigen.

Jordskiftedommeren fattet følgende

v e d t a k :

Saken gjelder deling av gnr. 9 bnr. 46 i Andøy. Eiendommen skal fordeles som tilleggsjord til eierne av hhv. gnr. 9, bnr 27 Arvid Johan Larsen og gnr. 9, bnr. 2 Reidar Lanesskog. Fordelingen av eiendommens to teiger er foretatt av landbruksmyndighetene, dok. nr. 3. Saken vil kun omfatte selve eiendomsdelingen. Det skal fradeles en innmarksteig på ca. 146 dekar. Teigen grenser inntil bnr. 27. Hjemmel til slik deling gir jordskiftelovens §2g pkt. 2: *Jordskifte kan gå ut på å dele ein landbrukseigedom når dei nye eigedomane skal nyttast til landbruksformål.*

S l u t n i n g :

Saken fremmes.

Partene ble gjort oppmerksom på ankefristen i jordskiftesaker.

Saken vil bli avsluttet i eget rettsmøte på rettens kontor når registreringsbrev og grensebeskrivelse er ferdig utarbeidet. Ingen av partene vil bli kalt inn til avslutningsmøtet, jfr. jordskiftelovens § 22, 2.ledd.

Retten hevet.
Myrland, den 13. juni 1995.
Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Den 17. august 1995 ble jordskifterett holdt på rettens kontor på Sortland i sak ang. gnr. 9 Risøy i Andøy kommune.

Dommer: Jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Dommeren er enedommer i medhold av jskl. § 9, 5.ledd.

Protokollfører: Dommeren.

Sak nr. 5/1995.

Møtet gjelder: Avslutning av saken.

Ingen av partene er innkalt til dagens møte.

Det er foretatt slik delingsforretning:

REGISTRERINGSBREV for

Kommune	Kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Andøy	1871	9	211

DELINGSFORRETNING for en teig av

Kommune	Kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Andøy	1871	9	46

Den fradelte parsell er gitt bruksnavn: Tilleggsjord til bnr. 27

Etableringsdato: 17.08.1995.

Representasjonspunkt (akse 5): X= 1.226.730 Y= - 47.550

Areal: Ca. 146 dekar.

Tillatelse til deling er gitt:
Det vises til framlagt dokument nr. 3 - vedtak i sak 187194 00059 FOR. Det er fradelt en hel teig fra gnr. 9, bnr. 46 med hjemmel i delingslovens § 3-1, forskriftenes del 27.

Beliggenhet og grenser for parsellen fremgår av vedlagte kart og eiendomsbeskrivelsen. Registernummer for naboeiendommene framgår av jordskiftekartet.

Det er utarbeidet slik

eiendomsbeskrivelse:

Ved ovenstående delingsforretning er det fraskilt en parsell bestående av 1 teig. Den nye parsellen har fått registerbetegnelse gnr. 9, bnr. 211 og grenser i vest og sør mot Andersåa, i øst mot bnr. 45 og i nord mot bnr. 14 og bnr. 31.
Grensene er beskrevet i skylddelingsforretningen for bnr. 46 avholdt 31. oktober 1933.

Forskjellige bestemmelser.

1. Det nye bruk, bnr. 211, får 50% av hovedbrukets, bnr. 46, andel i den felles jakt- og fiskerett. For nærmere opplysninger vises til utskrift av jordskiftesak nr. 1/1964 NV, sluttet 23. februar 1971.

2. Det nye bruk, bnr. 211, har ellers ingen rettigheter utenom sine grenser.

3. De rettigheter øvrige eiendommer har over bnr. 211 og bnr. 46 er uforandret av denne jordskiftesaken.

4. Tinglyst utskrift av saken oppbevares av eier av gnr. 9, bnr. 27 til felles bruk for partene.

Sakskostnader.

Grunngebyr: 4 ganger rettsgebyret á 485,00	Kr. 1.940,00
Tilleggsgebyr: 2 parter à 485,00	970,00
Kopi fra statsarkivet i Trondheim	55,00
Sum:	Kr. 2.965,00

Arvid Johan Larsen skal dekke 80% av sakskostnadene og Reidar Lanesskog 20%, jfr. dok. nr. 3.
Ingen av kostnadene er innbetalt tidligere.

Arvid Johan Larsen skal betale kr. 2.372,-.
Reidar Lanesskog skal betale kr. 593,-.

Det skyldige beløp skal innbetales til Lofoten og Vesterålen jordskifterett innen 15 -femten - dager fra forkynningen av denne sak, jfr. jordskiftelovens §80 og 91.

Forkynning.

Denne jordskiftesak blir forkynt for partene ved at utskrift av rettsboken blir tilsendt partene i vanlig brev med vedlagt mottakskvittering.

Anke.

Mulighetene til å benytte rettsmiddel i saken framgår av jordskiftelovens kap. 7. Det gjøres spesielt oppmerksom på at fristen for anke er 2 - to - måneder fra forkynningsdato og fristen for kjæremål er 2 - to - uker fra forkynning av saken. Kopi av rettsmiddelreglene vil bli sendt partene sammen med forkynningen.

Ikrafttreden.

Denne jordskiftesak vedrørende gnr. 9, bnr. 46 og bnr. 211 i Andøy kommune trer under rettslig tvang i kraft 2 - to - måneder etter at saken er forkynt for partene.

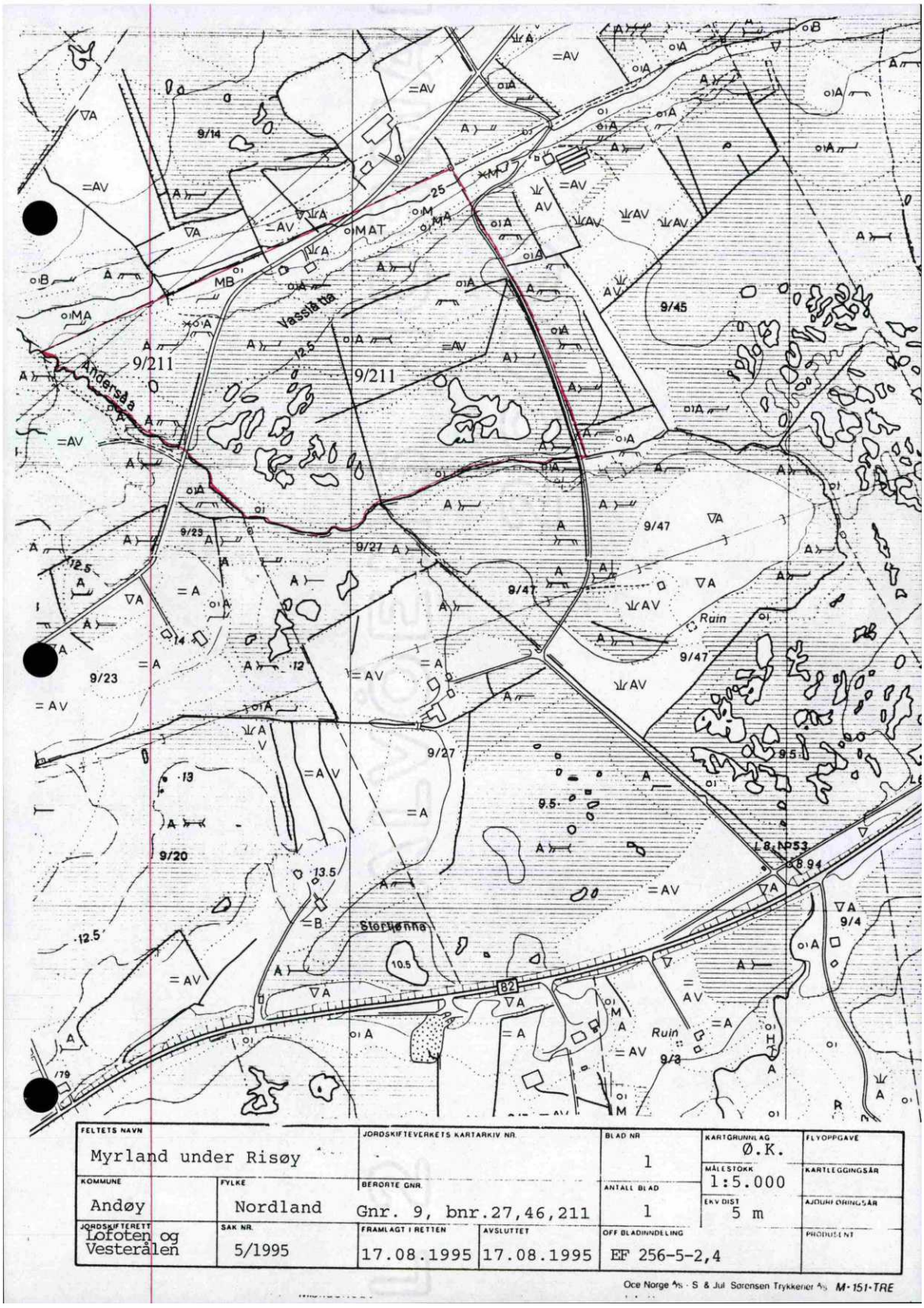
Retten hevet.

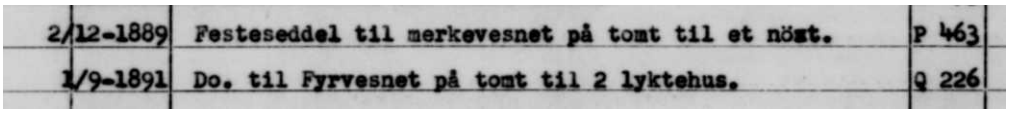
Sortland, den 17. august 1995.

Karl Wilhelm Botnmark. (sign.)

Rett utskrift bekreftes:
Karl Wilhelm Botnmark

LOFOTEN OG VESTERÅLEN JORDSKIFTERETT

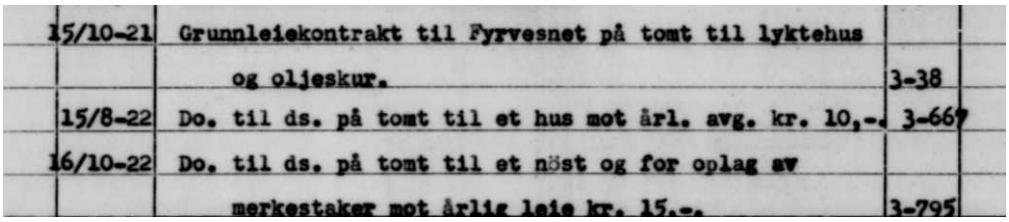

9/211
9/45
9/47
9/23
9/27
9/20
9/4
Ruin
Ruin
Storhenna
Vassåtna
Andersåa
B2
FELTETS NAVN
Myrland under Risøy
JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR.
BLAD NR
1
KARTGRUNNLAG
Ø.K.
FLYOPPGAVE
KOMMUNE
Andøy
FYLKE
Nordland
BERØRTE GNR.
Gnr. 9, bnr.27,46,211
ANTALL BLAD
1
MÅLESTOKK
1:5.000
KARTLEGGINGSÅR
EKV DIST
5 m
AJOURFØRINGSÅR
JORDSKIFTERETT
Lofoten og Vesterålen
SAK NR.
5/1995
FRAMLAGT I RETTEN
17.08.1995
AVSLUTTET
17.08.1995
OFF BLADINNDELING
EF 256-5-2,4
PRODUSENT
Oce Norge A/S · S & Jul Sørensen Trykkerier A/S M·151·TRE



2/12-1889	Festeseddel til merkevesnet på tomt til et nöst.	P 463
1/9-1891	Do. til Fyrvesnet på tomt til 2 lyktehus.	Q 226

Rettighet 02.12.1889

Rettighet, 01.09.1891

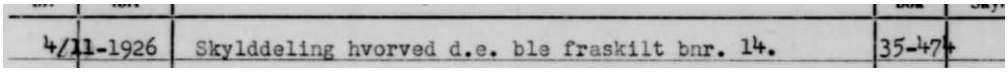


15/10-21	Grunnleiekontrakt til Fyrvesnet på tomt til lyktehus og oljeskur.	3-38
15/8-22	Do. til ds. på tomt til et hus mot årl. avg. kr. 10,-.	3-667
16/10-22	Do. til ds. på tomt til et nöst og for oplag av merkestaker mot årlig leie kr. 15.-.	3-795

Rettighet, 15.10.1921

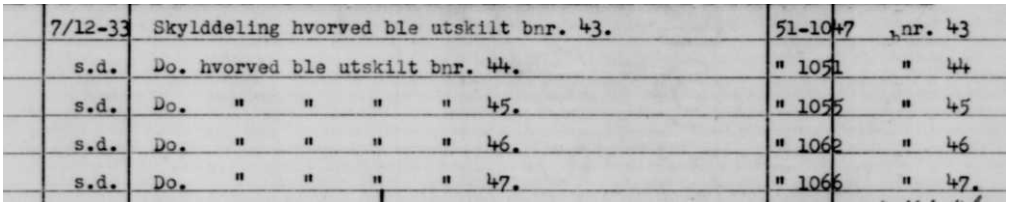
Rettighet, 15.08.1922

Rettighet, 16.10.1922



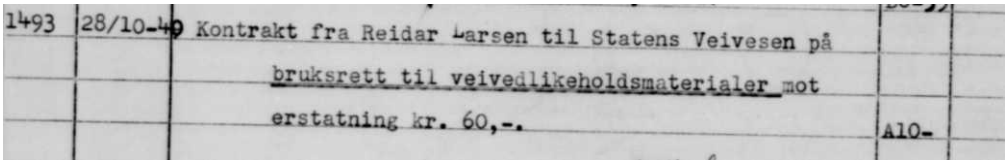
4/11-1926	Skylddeling hvorved d.e. ble fraskilt bnr. 14.	35-474

Registrering av grunn, 04.11.1926



7/12-33	Skylddeling hvorved ble utskilt bnr. 43.	51-1047	nr. 43
s.d.	Do. hvorved ble utskilt bnr. 44.	" 1051	" 44
s.d.	Do. " " " " 45.	" 1056	" 45
s.d.	Do. " " " " 46.	" 1062	" 46
s.d.	Do. " " " " 47.	" 1066	" 47.

Registrering av grunn, 07.12.1933



1493	28/10-40	Kontrakt fra Reidar Larsen til Statens Veivesen på bruksrett til veivedlikeholdsmaterialer mot erstatning kr. 60,-.	A10-

Rettighet, 28.10.1940

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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260032 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Nybrott 50, 8484 Risøyhamn
Gnr. 9, Bnr. 27 og Gnr. 9, Bnr. 211, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 28260032
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.08.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no