

Velkommen til

Klenholveien 4, 8484 Risøyhamn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Klenholveien 4
8484 Risøyhamn

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 400 000,-
Omkostninger	kr	61 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1982
BRA/BRA-i	249 / 212 m²
Soverom	2

Energimerke 

Velkommen til Klenholveien 4! En innholdsrik og jevnlig vedlikeholdt enebolig over to plan med garasje, beliggende på en stor, opparbeidet eiertomt.

Dette er et hjem med en praktisk planløsning, beliggende i et etablert og rolig boligområde på Åse i Andøy. Hovedetasjen har en romslig stue, et kjøkken med profilerte fronter og praktisk kokeøy, samt et moderne bad som ble oppgradert i 2024. Kjelleren er innholdsrik med en hyggelig kjellerstue med vedovn, et praktisk vaskerom med god arbeidsbenk, bad, og rikelig med lagringsplass i flere boder. Boligen er jevnlig vedlikeholdt gjennom årene. Utvendig har eiendommen en stor, opparbeidet hage som gir god plass for lek og uteliv, samt en frittstående, isolert garasje med innlagt strøm og lader for elbil. Fra stuen er det utgang til en veranda hvor man kan nyte omgivelsene. Fra eiendommen er det kort vei til lokale servicetilbud som Matkroken Åse og Åse Montessoriskole, samt fine turområder og rekreasjonsmuligheter. For enkel rengjøring er det installert sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Klenholveien 4, 8484 Risøyhamn

Registerbetegnelse
Gnr. 21, Bnr. 203, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 400 000,-
Omkostninger	kr	61 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 477 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 60 000,-

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 61 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 142,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Eiendomsskatt per år kr 4 236,- gjelder for 2025. Ny taksering av eiendommer er under arbeid. Oppgitte avgifter kan av denne grunn avvike noe.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 002,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 liters beholder.

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: 212 m²
BRA - e: 37 m²
BRA totalt: 249 m²
TBA: 26 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en frittstående garasje med innlagt strøm og elbillader, samt leddport. I tillegg er det god parkeringsplass på gruset innkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 006 m² på eiet tomt.

Historisk oppgitt areal iht. vedlagt målebrev datert 07.06.1982. Eiendommen oppgis med et beregnet tomteareal på 99,9 m² i matrikkelrapport datert 12.03.2026 av Andøy kommune. Dette avviker fra faktiske forhold, og eiendommen er ifølge kommunen ikke oppmålt i nyere tid. Eiendomsgrensene er usikre da de er basert på fiktive grenser og det er ukjent grenseforløp. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Nærmere undersøkelser må utføres for å bekrefte areal for eiendommen. Det anbefales å ta kontakt med Andøy kommune.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiet tomt som er relativt flat, men skråner noe mot øst. Tomten er opparbeidet med plen og spredt beplantning. Gruset innkjørsel og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Grunnmur ved veranda på sørøst side av huset ble slemmet med waterproof og fikk montert ny grunnmursplast i 2016. Øvrig drenering er antatt fra byggeår. Opprinnelig grunnmur har grunnmursplast som er klemt fast til mur i toppen. På nordsiden av tilbygget ble det ikke registrert grunnmursplast. Det er tilkomst til drensrør via luke i kjeller, og flere utvendige spylepunkt.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur av Leca-blokker på såleblokk. Opprinnelig grunnmur er skvettpusset utvendig over terreng. Tilbygg er slemmet utvendig over terreng.

Terrengforhold:
Tomten er skrånende ned mot sørøst. Terrenget er relativt flatt, men skråner noe mot øst. Tomten er opparbeidet med plen og spredt beplantning. Innkjørselen er gruset.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder. Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
Boligen er oppført i 1982, og senere påbygget i 1988 ifølge kommunen. Garasjen er oppført i 1983 ifølge kommunen.

Innhold
Eneboligen går over to etasjer, og inneholder følgende:

Kjeller
BRA-i 92 m²: Kjellerstue, soverom, tre boder, bad, vaskerom, entré og kryperom.

1. etasje
BRA-i 120 m²: Entré, gang, stue m/trapp, kjøkken, bad og tre soverom.
BRA-e 13 m²: Utebod.

I tillegg har eiendommen en frittstående garasje med BRA-e 24 m².

Eiendommen har en veranda på TBA 26 m² med utgang via verandadør fra stuen. Den utvendige boden på BRA-e 13 m² har egen inngang til kjelleren.

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

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 20.10.1981 for den opprinnelige boligen, samt senere i forbindelse med tilbygg datert 28.02.1988. Det foreligger også bygningstegninger for garasjen, men det gjøres oppmerksom på at disse ikke er datert eller stemplet som godkjent.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger når det gjelder boligen.

I 1. etasje gjelder det:
- Tilbygget bod er i dag innredet som soverom (søknadspliktig).
- 2 soverom er slått sammen til ett.
- gang og kjøkken er gjort om til større kjøkken

I kjeller gjelder det:
- Det er etablert et soverom i opprinnelig trim/lek rom, samt satt inn større vindu for rømning. (søknadspliktig)
- Det er åpnet opp mellom hobbyrom og resterende deler av trim/lek, og rommet benyttes som gang/kjellerstue.
- Opprinnelig vaskerom benyttes som et disponibelt rom/hobbyrom/kontor.
- Det er etablert vaskerom og gang i opprinnelig bod (søknadspliktig).

For fasader gjelder det:
- På fasade mot sør er det fjernet et av de større vinduene i stuen i 1. etasje, og det er bygget terrasse med trapp (søknadspliktig).
- På fasade mot vest er det bygget terrasse tilknyttet det tilbyggede inngangspartiet. (søknadspliktig).
- På fasade mot øst er verandadøren fjernet i 1. etasje, det er satt inn to vinduer i tilbygget i 1. etasje, og det er satt inn et større vindu i kjeller (søknadspliktig).

- Garasjen fremkommer ikke av tegninger for boligen (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt, samt fasadeendring er 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.

Standard
Eneboligen er normalt godt vedlikeholdt, og fremstår med generelt normal standard ut ifra alder og konstruksjoner. Boligen har likevel stedvis behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet er etablert før 2010 med innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er kokeøy med induksjonstopp og avtrekkshette med ventilator. Kjøkkenet inneholder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Funksjonelt kjøkken med normal bruksslitasje. Det er opplyst at kjøkkenet er etablert før 2010. Det er ikke montert komfyrvakt, og kravet til komfyrvakt kom først i NEK 400:2010 (fra 1. juli 2010). Det er heller ikke installert vannstoppventil/lekkasjedeteksjon, og dette ble først et krav med TEK10 (fra 1. juli 2010). Kravene gjaldt derfor ikke på installasjonstidspunktet, men dagens sikkerhetsnivå er ikke oppfylt. Konsekvensen er økt risiko for brann ved tørrkoking og for skjulte vannlekkasjer. Tiltak vil innebære en anbefaling om montering av komfyrvakt og vannstoppventil/lekkasjedeteksjon for å oppnå dagens sikkerhetsnivå.

Bad hovedetasje:
Badet ble pusset opp i 2024. Det er fremvist samsvarserklæring på elektro og VVS. Foreligger ikke dokumentasjon på øvrig utførelse. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Veggene er kledd med baderomsplater og taket har malte himlingsplater. Innredning med helstøpt servant, høyskap og speil på vegg. Toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett. Elektrisk styrt avtrekksvifte i vegg. Rommet har vindu, men dette er ikke av fuktbestandig materiale i våtsonen ved dusj. Byggforsk anbefaler at vinduer i våtsone enten beskyttes med dusjkabinett eller har fuktbestandig karm. Siden det er dusjkabinett, vurderes risikoen som liten og det anses ikke som et prekært forhold. Dersom det skal dusjes uten kabinett øker risikoen for vannskader i konstruksjonen rundt vinduet. Det er fuktmålt i tilstøtende vegg til dusjkabinett fra gang. Måling er gjort i ett eksisterende 73 mm. hull med koblingsboks for tidligere telefonlinje. Målt i treplate bak W2P rett over bunnsvill. Det er ikke registrert noen fukt. Badet er under 5 år gammelt og fremstår som nytt, ved kontroll av våtrommet er det ikke registrert symptomer på svikt. Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand ellers.

Bad kjeller:
Badet er pusset opp på et ukjent tidspunkt, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Dette gir økt usikkerhet om teknisk oppbygging og regelverksoppfyllelse. Rommet har vært i daglig bruk og kan fungere slik det er i dag. Det gjøres oppmerksom på at endret bruk kan medføre problemer. Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, påstøpt et eldre vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er også en oppkant med 3 cm flis ved dørterskel. Veggene har fliser og taket har panel. Nytt toalett og dusjkabinett ble montert i 2025. Innredningen er av eldre årgang. Ventilasjon via PAX vifte med direkte utkast og tilluft med ventil i tak. Det er plastsluk og det er ingen synlig tettesjikt/membran. Gulv er påstøpt et eldre vinylbelegg som mangler dokumentasjon og ikke lar seg kontrollere uten større inngrep i konstruksjonen. Eier opplyser at badet er pusset opp en gang før de kjøpte, tidspunkt er usikkert. Badet har et oppgraderingsbehov. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%. Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers. Hulltaking

er foretatt ved/i Under trapp i kjeller vegg mot dusjsone.

Vaskerom kjeller:
Eldre vaskerom med vinylbelegg på gulv. Veggene og taket har malt panel. Yttervegg har malt betong. Rommet har frittstående vegghengt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, arbeidsbenk med benkeplate i heltre og malte overskap. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov. Våtsone vaskerom tilstøter bad kjeller. Hulltaking er ikke foretatt da det vil ødelegge tettesjikt på badets vegg.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og soverom, vinylbelegg i entré og bad i hovedetasje, flis på bad i kjeller, vinylbelegg på vaskerom i kjeller, betong i kjeller. Vegger: Tapet, trepanel, malte plater, baderomsplater på bad i hovedetasje, flis på bad i kjeller, malt panel på vaskerom og øvrige rom i kjeller. Himling: Malt trepanel. Normale bruksmerker registrert. Stedvis fornyet med årene. Eier opplyser: Stue hovedetasje renovert vegger i ca. 2020. Soverom mot stue hovedetasje renovert gulv/vegger for ca. 10 år siden. Entre hovedetasje renovert for 5-10 år siden med varmefolie, nytt gulv og nye veggplater. Kjellerstue nytt gulv i ca. 2008. Vegger soverom kjeller renovert 10 år siden. Bod kjeller montert varmefolie, nytt gulv og veggplater for 10 år siden.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er betonggulv i kjeller med ukjent isolasjon og utførelse.

Rom under terreng og krypkjeller:
Boligen har kjeller og flere rom under terreng. Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Inngangspartiet er ifølge eier oppført som tilbygg i 1990. Konstruksjonen ligger i 1. etasje og har tilgang til krypkjeller via bod i kjeller. Krypkjelleren er naturlig ventilert med ventilåpninger. Det er åpen tilkomst til dreneringsrør med mulighet for spyling.

Pipe og ildsted:
Vedovn er plassert i kjellerstue. Gulv og vegger rundt ovnen er utført med flislagte brannsoner som gir god avstand til brennbart materiale.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en 180 graders svingtrapp med malte vanger, rekkverk og trinn. Normale bruksmerker er registrert. Se egne bemerkninger om avvik i sjekkliste for helse, miljø og sikkerhet.

Innvendige dører:
Alle innerdører i 1. etasje er skiftet ut de siste årene. Noen dører i kjeller er skiftet ut i nyere tid, mens noen eldre dører gjenstår. Noe treghet ved lukking er registrert på enkelte av de eldre dørene. Normale bruksmerker er registrert.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger fra byggeår er av kobber med plastkappe, uten rør i rør-system. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom i kjeller.

Avløpsrør:

Avløpsrør er av plast fra byggeår, med tilgang til stakepunkt i bod i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Det er sporadisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Vaskerom i kjeller har kun naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er en PAX vifte på egen bryter i kaldloft. Badet i hovedetasjen har elektrisk styrt vifte. Badet i kjeller har PAX vifte med direkte utkast og tilluft med ventil i tak.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er en 200 liters tank med 2 kW effekt fra 1982, plassert på vaskerom i kjeller.

Andre installasjoner:
Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer.

Elektrisk anlegg:
Delvis oppgradert elektrisk anlegg med både skjult og synlig ledningsføring. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og har korrekt innholdsfortegnelse. Anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskap ble oppgradert i 2016 med 4 nye kurser. Det er utført elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av bad i 2024, installasjon av elbil-lader i garasje, samt utbedringer etter el-kontroll i 2024. Nytt overspenningsvern. Det er fremvist dokumentasjon på at tilsynssak er avsluttet og avvik er utbedret. Ved el kontroll i 30.01.2024 ble det funnet varmgang i en ledning til varmtvannsbereder. Ha blitt utbedret og avvik er lukket.

Lagring:
I kjelleren er det flere boder. En bod er oppgradert for ca. 10 år siden med varmefolie, nytt gulv og veggplater, og har tilgang til stakepunkt for avløpsrør. Det finnes også en utebod på ca. 13 m² med egen inngang til kjeller. Frittstående garasje med leddport og egen inngangsdør gir ytterligere lagringsplass.

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:
- Kjeller Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke funnet synlig membran ved sluk eller andre steder. Et eldre vinylbelegg er synlig i sluket og er klemt med klemring, og funksjonen til dette lar seg ikke kontrollere. Over dette er det montert forhøyelsesring og støpt opp med betong. Mer enn halvparten av forventet levetid på eventuell membran er passert. Manglende dokumentasjon på utførelse og hull i veggens tettesjikt innebærer at våtrommet ikke tilfredsstiller krav til tettesjikt.
- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det mangler lekkasjesikring under varmtvannsbereder, og berederen står uten avrenning til sluk, noe som gir høy risiko for vannskader ved lekkasje. Det mangler sveis i skjøt på vinylgulvet, og gulvbelegget fungerer derfor ikke som et tett og sammenhengende tettesjikt. Naturlig ventilering gir utilstrekkelig luftutskifting og øker risikoen for fuktskader ved høy fuktbelastning i rommet. Våtrommets alder medfører at løsninger og materialer er langt over forventet levetid og ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Taktekking var snødekt på befaringstidspunktet og lot seg ikke nærmere vurdere. Eier opplyser at noen få knuste steiner ble skiftet i 2010.
- Utvendig - Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på deler av fasaden. Fasade oppgradert i 2014 og 2016 har tilstrekkelig lufting, mens øvrig fasade har svært begrenset lufting.
- Utvendig - Vinduer: Gjenværende vinduer fra byggeår er generelt slitt og noe vanskelig å åpne. Flere har antydning til kondensproblematikk i nedre karm. Levetid på vinduer fra byggeår er passert.
- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er registrert saltutslag på synlig betongvegg mot terreng på vestsiden, noe som indikerer fuktgjennomtrenging i kjellermur. Alder og tilstand på drenering rundt denne delen av huset er ukjent, sannsynligvis fra byggeår. Det er ikke registrert tilsvarende tegn på fukt på østsiden hvor drenering er fornyet.
- Innvendig - Krypkjeller: Det mangler fuktsperre på grunn. Det ligger organiske materialer i krypkjelleren. Manglende fuktsperre på bakken gir økt risiko for forhøyet relativ luftfuktighet og mikrobiell vekst i konstruksjonen.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Vannledningene er fra byggeår og består av kobberrør uten rør i rør-system. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og anlegget har dermed økt risiko for lekkasjer sammenlignet med dagens løsninger. Stoppekran er tilgjengelig, og det er ikke registrert ufagmessig utførelse.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Avløpsrørene er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke registrert skader, utettheter eller ufagmessig utførelse.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 1982 og har langt overskredet forventet levetid. Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring. Ved el-kontroll i 2024 ble det avdekket varmegang i intern ledningsføring i berederen; dette er utbedret.
- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Sentralstøvsugeranlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Alder gjør at tilstanden er usikker, men anlegget fungerer i dag.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Saltutslag er registrert i kjellerbod og er en indikator på fukt. Årsaksforholdene er ikke kartlagt.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert et mindre horisontalriss i grunnmur i overgang fra opprinnelig grunnmur og tilbygg på nordsiden. Det er ikke grunnmursplast på mur til tilbygg. Risset kan ha flere årsaker, som jordtrykk mot mur, dårlig drenering eller setninger.
- Kjeller Bad - Overflater vegger og himling: På vegg ved dusjkabinettet er det flere hull i flis, sannsynligvis etter tidligere monterte dusjvegger. Hull i flis og fuger innebærer brudd i tettesjiktet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassen var snødekt på befaringstidspunktet og konstruksjonen lot seg ikke vurdere nærmere fra oversiden.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Tomten var snødekt og lot seg ikke nærmere vurdere. Tomten er skrånende ned mot sørøst. Manglende oversikt over fallforhold og drenerende terreng kan innebære risiko for vannansamling mot grunnmur.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Våtsone vaskerom tilstøter bad kjeller. Hulltaking er ikke foretatt da det vil ødelegge tettesjikt på badets vegg.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rasfarlig område: Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Eiendommen ligger innenfor NVE sin aktsomhetssone for jord- og flomskred. En aktsomhetssone betyr at området kan ha enkelte naturforhold som krever oppmerksomhet ved fremtidige tiltak, men det foreligger ingen indikasjoner på at huset står i en særskilt risikosituasjon. Eventuelle byggearbeider eller terrengendringer kan likevel kreve nærmere vurdering fra fagkyndig.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på veranda har en høyde på 93 cm. Det vurderes som et mindre avvik fra krav i TEK10 på 100 cm som var gjeldende når den ble oppført.
- Rekkverkshøyder innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Badet i 1. etasje ble fullstendig pusset opp i 2024 av faglærte håndverkere. Arbeidet omfattet riving av gammelt bad, nytt gulv med varmekabler, nytt våtromsbelegg, nye baderomsplater, nytt toalett, nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning, samt nytt elektrisk anlegg. Ny sluk ble montert. Det ble lagt vinylbelegg uten membran, og arbeidet er utført etter forskriftene. Arbeidene er utført av Roy Ra (snekker), Nilson Haras (rørlegger), Andøy Installasjon (elektriker) og Tore Strøm malermester (belegg). I 2025 ble nytt toalett montert på badet i kjelleren av faglært rørlegger Nilson Haras AS, og nytt dusjkabinett ble montert av eier selv.

Pkt. 5: Det er utført diverse ufaglært arbeid på tak, yttervegg, vinduer og dører, herunder: Tak på overbygg/vedskjul mellom hus og garasje ble byttet ca. 2011. Det ble lagt på nye Alsvåg takplater og undertak. Arbeid utført i egen regi. Sørveggen på huset ble byttet ca. 2014/2015 med ny vindsperre og ny bordkledning. Selger har utført rivningsarbeid selv, snekker monterte ny vindsperre og lektring som vennetjeneste. Monterte kledning og malte denne selv. I 2016 ble alle tre vinduer på kjøkken og verandadør byttet, ny vindsperre og ny kledning lagt, og helt ny veranda med fundamenter bygget. Snekker satt inn vinduer og dør, ny vindsperre og tetting rundt vinduer og dører som vennetjeneste. I 2017 ble to vinduer på et soverom mot stue byttet. Snekker utført som vennetjeneste. I 2019 ble vindu på soverom i kjeller byttet til et større vindu for lovlig rømningsvei. Vindu er hengslet innover i rommet i og med at deler av vindu er under bakkenivå. Murt opp vindusgrav med drenerende masser ned til drenering. Vindu montert av snekker som vennetjeneste. Resten gjorde selger selv. I 2023 ble ytterdør i kjeller byttet. Utført av snekker som vennetjeneste. I 2018 ble vindskier nedover (stuedel) byttet. Utført ved egeninnsats.

Pkt. 10: Tidligere eier opplyste at det hadde vært vann i kjeller ved én anledning ikke lenge etter at huset var nytt. Det ble da satt ned en ekstra kum med eget avløpsrør. Etter hva selger har blitt fortalt ble dette arbeidet utført av eier som bygget huset og han var rørlegger. Selger antar at han utførte arbeidet selv, men vet ikke med sikkerhet. Nåværende eier har ikke hatt problemer med drenering eller vann i kjelleren i sin eiertid. Dreneringen har flere spylepunkter, og selger har årlig spylt dreneringen med høytrykkspyler med krypdyse. Dette har selger gjort for sikkerhetsskyld, for vedlikehold og for å forsikre seg om at dreneringen er åpen.

Pkt. 11: I forbindelse med bygging av ny veranda i 2016 ble drenering under verandaen gravd opp og fornyet. Arbeidet utførte selger selv om med vennetjeneste fra maskinfører som utførte graving med gravemaskin. Mur ble rengjort, det ble påført waterproofer og lagt ny vortepapp. Gamle drensrør ble byttet og det ble lagt duk og singel. Arbeidet gjelder deler av boligen (under veranda).

Pkt. 18: Varmepumpe i kjeller varmet dårlig. Tok kontakt med de som hadde installert varmepumpen og det viste seg å være en kjent feil der det måtte byttes en pakning som hadde medført at gass hadde lekket ut. Varmepumpe i kjeller fikk byttet pakning og etterfylt gass ca. 2013, utført i garanti-/reklamasjonstiden. Faglært arbeid utført av Nilson Haras. Selger er usikker på årstallet, men 2013 er omtrentlig riktig. Eier har årlig rengjort varmepumpen, ved å ta av deksel på varmepumpe og renset riller med rensespray og vann. Siste gang utført i februar 2026.

Pkt. 20: Etter anbefaling fra feier ble det i 2020 montert en brannmurplate på veggen ved siden av vedovnen. Det ble lagt fliser over brannmurplaten og på pipe bak vedovn. Arbeid ble gjort av selger selv med vennehjelp fra en som jobber som snekker.

Pkt. 23: Sikringsskap ble oppgradert i 2016 med utskifting fra skrusikringer til automatsikringer og 4 nye kurser. Faglært arbeid utført av Andøy Installasjon AS. I 2024 ble elbil-lader installert i garasje og alt elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av bad ble utført. Faglært arbeid utført av Andøy Installasjon AS. Samme år ble diverse mindre utbedringer gjort etter el-kontroll fra Andøy Energi. El kontroll ble da lukket og de sendte inn nødvendig dokumentasjon til Ekvaly Elsikkerhet AS som utførte oppdraget for Andøy Energi.

Pkt. 26: Gang og soverom i tilbygg ble ifølge tidligere takst tilbygd i 1990. Eier er ikke kjent med at tilbygget ikke er godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Eier har innredet et rom i kjelleren som opprinnelig var uinnredet bod, antatt i 2016. Rommet har i hovedsak blitt brukt som bod/lager. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Boligen har garasje. Eier er ikke kjent med feil eller skader ved garasjen.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Tekket med Zanda takstein. Undertak av armert plast. Noen få knuste steiner ble skiftet i 2010. Saltakskonstruksjon med prefabrikerte W-takstoler i tre. Tilkomst fra soverom via isolert takluke med innebygd stige. PAX vifte på egen bryter i kaldloft som kan brukes ved behov for ekstra luftutskifting. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og beslag av plast. Nedløp er tilkoblet kummer via drensledninger med gode spylemuligheter. Eier har foretatt årlige spylinger som vedlikehold. Det er tilkomst til pipe med takstige fra nordside.

Veggkonstruksjon:
Malt tømmermannspanel. Noen gavlspisser er kledd med liggende panel. Normalt godt vedlikeholdt. Sørvendt fasade mot garasje ble renovert i 2014/2015 med ny vindsperre og kledning. Østvendt fasade tilknyttet veranda ble renovert i 2016 med ny vindsperre og kledning.

Vinduer:
Soverom i kjeller med vollgrav har vindu fra 2019. Det gjøres oppmerksom på at høyden fra gulv til underkant av vindu er 104 cm, mens kravet er 100 cm. Dette kan løses ved å etablere et fastmontert trinn under vinduet for å redusere høyden. Forholdet anses ikke som prekært. I stuen i hovedetasjen er det to fastkarm sprossevinduer datert 2001. På kjøkkenet er tre husmorvinduer skiftet i 2016. To husmorvinduer i soverom i hovedetasjen mot stue er også datert 2016. Vinduet i entré er datert 1999. Øvrige vinduer er fra byggeåret.

Dører:
Hoveddører i entré og inngang nede i kjeller er av nyere alder. Verandadør i stue i hovedetasje er også av nyere alder, malt type med to-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Veranda på 26 m² ble bygget ny i 2016 på egeninnsats med nye fundament.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trapp fra veranda til hage, utført i impregnert treverk i 2016.

Garasje:
Bygget på ringmur med støpt gulv. 4" bindingsverk. Vegger er isolert og kledd med dampsperre og gips. Saltak med takstoler. Armert plastundertak og Zanda takstein. Takrenner og nedløp i stål. Innlagt strøm med stikk og egen kurs til EL-bil lader. Leddport og egen inngangsdør av eldre årgang. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i den øvre, rolige delen av Klenholveien på Åse, en veletablert gate uten gjennomgangstrafikk. Her bor du med umiddelbar nærhet til naturen, samtidig som dagliglivets behov er lett tilgjengelige. Beliggenheten kombinerer tryggheten i et lite nabolag med storslått natur rett utenfor døren.

Dette er et område som legger til rette for en aktiv hverdag for hele familien. Rett ved eiendommen ligger en lekeplass, og Åse Montessoriskole er kun en kort spasertur unna. For de turglade starter preparerte skiløyper i gangavstand fra huset, klare for skiturer på vinteren. Området byr også på ballspill og isbane ved den lokale skolen.

For daglige innkjøp finnes en lokal matbutikk på Åse. Et utvidet servicetilbud, inkludert barnehager og butikker, finnes i Risøyhamn, en kort kjøretur på omtrent ti minutter unna. Bussforbindelse er tilgjengelig fra Åsevangen, en liten gåtur fra boligen.

Fra eiendommen er det utsikt over det omkringliggende landskapet, med fjell og fjord som rammer inn nabolaget. Dette gir en følelse

av å bo tett på den nordnorske naturen, med skiftende lys og årstider som en del av hverdagen.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 18.10.1982. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger derimot ikke ferdigattest ifølge 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.

Tilbygg og garasje:
Det er utstedt byggetillatelse for tilbygg til bolighus, datert 25.05.1988, og det er utstedt byggetillatelse for oppføring av garasje, datert 06.05.1983. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger derimot ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltakene. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10, (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. 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
Eiendommen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er lagt elektriske varmekabler i gulv på bad i hovedetasje og bad i kjeller, samt elektrisk varmefolie i gulv i entré i hovedetasjen og i bod i kjeller. Det er installert vedovn i kjellerstue.

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 D (en normalbolig vil gjerne ligge i

området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger (felt B4) i henhold til reguleringsplan for «Åseåsen» med plan-ID 198102, vedtatt 16.09.1981. Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2013-2024 med plan-ID 201301, vedtatt 17.03.2014. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

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

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Bygningssakkyndig opplyser at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Eiendommen ligger innenfor NVE sin aktsomhetssone for jord- og flomskred. En aktsomhetssone betyr at området kan ha enkelte naturforhold som krever oppmerksomhet ved fremtidige tiltak, men det foreligger ingen indikasjoner på at huset står i en særskilt risikosituasjon. Eventuelle byggearbeider eller terrengendringer kan likevel kreve nærmere vurdering fra fagkyndig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat vei på eiendommen gnr. 21 bnr. 193, som er hovedbruket som eiendommen er utskilt fra. Det foreligger ikke tinglyst veirett.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 392 980,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 571 919,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Jørn Vollan

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3444
Dato: 07.06.1982
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,4 % 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 09-03-2026 av Vegar Paulsen 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 09.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 17.02.2026
Energiattest, datert 17.02.2026
Bygningstegninger bolig, datert 20.10.1981
Midlertidig brukstillatelse, datert 18.10.1982
Bygningstegninger tilbygg, datert 28.02.1988
Vedtak tilbygg, datert 25.05.1988
Bygningstegninger garasje, udatert
Vedtak garasje, datert 06.05.1983
Matrikkelrapport, datert 09.03.2026
Matrikkelbrev, datert 12.03.2026
Målebrev, datert 07.06.1982
Grunnkart, datert 09.03.2026
Plankart, datert 09.03.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 16.09.1981
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



Velkommen til Klenholveien 4!



Enebolig fra 1982 med en innholdsrik planløsning over to etasjer, samt en frittstående garasje med elbillader.



Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Åse, med nærhet til både natur og sjø.



Åse byr på en flott kombinasjon av kystlandskap og fjell.



Velkommen til visning!































Hovedplan



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.

Underetasje



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.

KLENHOLVEIEN 4

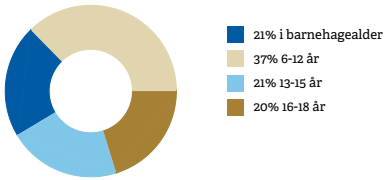
OFFENTLIG TRANSPORT

Åsevangen Linje 871, 874	**4 min** 0.4 km
Andøya lufthavn Andenes	**34 min**

SKOLER

Åse Montessoriskole (1-7 kl.) 47 elever, 4 klasser	**8 min** 0.8 km
Risøyhamn skole (1-10 kl.) 76 elever, 6 klasser	**10 min** 10.6 km
Andøy videregående skole 150 elever	**36 min** 41.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**51 min** 60.2 km

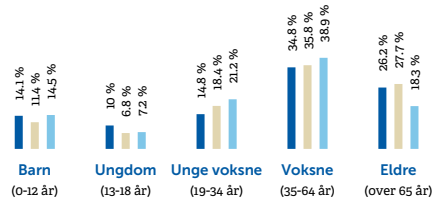
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**4%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Åse	290	145
Kommune: Andøy	4 572	3 017
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Risøyhamn barnehage (1-5 år) 25 barn	**10 min** 10.5 km
Skolestua barnehage (1-5 år) 17 barn	**11 min** 12.1 km

DAGLIGVARE

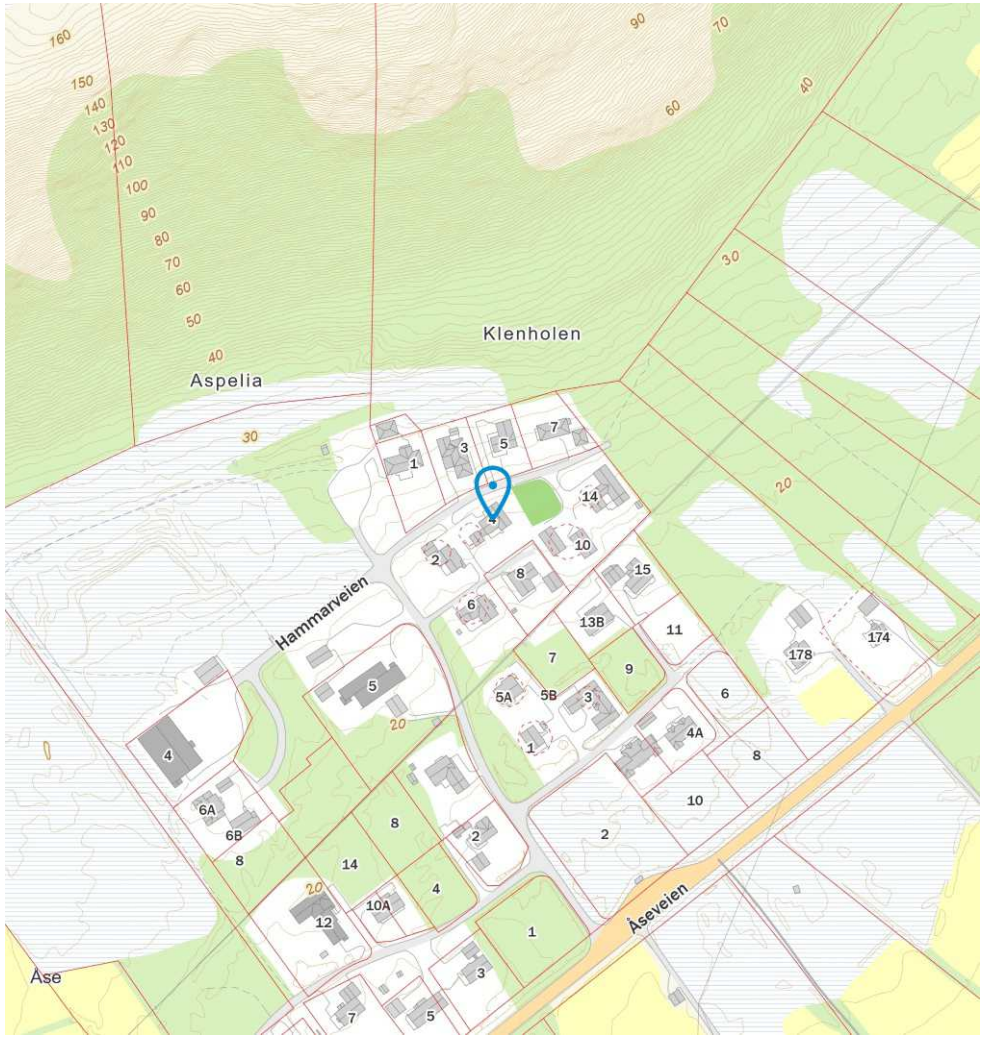
Matkroken Åse PostNord	**18 min** 1.7 km
Joker Risøyhamn Post i butikk	**9 min** 9.5 km

SPORT

Åse skole Ballspill, isbane	**7 min** 0.6 km
Åse Fotball	**3 min** 2.6 km

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Klenholveien 4 , 8484 RISØYHAMN
ANDØY kommune
gnr. 21, bnr. 203

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1621 **Eiendomsverdi ref nr:** JE1624

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Erlend Knutsen

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

Paulsen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Klenholveien 4 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 21 - Bnr 203
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fra 1982 fremstår som normalt vedlikeholdt for alder, med flere oppgraderte fasader og vinduer. Taktekking og undertak har passert forventet levetid og bør følges opp. Eldre fasader er godt vedlikeholdt men har begrenset lufting i nedkant, mens renoverte fasader er korrekt utført. I kjeller er det registrert noe saltutslag på yttervegger, noe som kan knyttes til eldre drenering. Bad og vaskerom i kjeller har løsninger og tilstand som gjør at oppgradering må påregnes. Tekniske installasjoner som vannrør, avløp og varmtvannstank er fra byggeår og nærmer seg utskifting.

Befaring og rapport er utført av takstfullmektig Kenneth Behrens, i regi av Paulsen Takst AS.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Boligen er normalt godt vedlikeholdt utvendig med tanke på alder, med enkelte fasader oppgradert i 2014 og 2016. Taktekking og undertak har passert store deler av forventet levetid, og snø ved befaring begrenset vurderingen av disse. Renner og beslag har alder som tilsier økt vedlikeholdsbehov. Eldre fasader har mangelfull lufting i nedkant, mens renoverte fasader er korrekt utført. Vinduer fra byggeår viser slitasje og kondens, mens nyere vinduer fungerer normalt. Terrasse var snødekt og ikke vurderbar.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er delvis oppgradert over tid og fremstår med normal slitasje. Etasjeskiller og gulv mot grunn viser ingen avvik utover alder. Kjeller har indikasjoner på fukt i enkelte yttervegger, og dette bør følges opp. Krypkjeller under inngangsparti er ventilert og tilgjengelig. Innvendige trapper og dører har normal funksjon, men trapp har åpne trinn og mangler håndløper etter dagens krav.

VÅTROM Gå til side

Hovedetasjens bad er nytt fra 2024 med dokumentert elektro og VVS. Kjellerbadet har manglende dokumentasjon, hull i fliser og en løsning som ikke tilfredsstiller krav til tettesjikt. Vaskerom i kjeller har ikke fungerende tettesjikt, mangler lekkasjesikring og har utilstrekkelig ventilasjon. Begge kjellervåtrom bør totalrenoveres for å tåle normal bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er funksjonelt med normal slitasje. Innredningen er etablert før 2010 og mangler komfyrvakt og vannstoppventil, som er krav etter nyere standarder. Overflater og innredning vurderes som brukbare, men teknisk sikkerhet bør oppgraderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsrør er fra byggeår og har passert forventet levetid. Varmtvannstank fra 1982 mangler lekkasjesikring og bør skiftes. Ventilasjon er hovedsakelig naturlig, med mekanisk avtrekk på våtrom. Elektrisk anlegg er delvis fornyet med årene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er original på store deler av huset og viser tegn til redusert funksjon, blant annet saltutslag i kjellermur. Terreng og uteområder var snødekt og ikke fullt vurderbare. Grunnmur har mindre riss som trolig skyldes jordtrykk og overgang mellom gammel og ny konstruksjon. Eiendommen ligger i område med registrert skredfare i NVE sitt kart.

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

Flere forhold avviker fra dagens krav: åpne trinn i trapp, manglende håndløper, for lave rekkverk inne og ute, og manglende radonmåling. TEK17 §13□5 krever radonforebyggende tiltak ved nybygg, men dette var ikke krav i 1982. Likevel anbefales måling for å avdekke eventuell helserisiko.
Eiendommen ligger i skredutsatt område etter NVE-kart.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	249 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	225 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er fremlagt byggetegninger av hovedetasje og kjeller datert 28.02.88 som også inkluderer tilbygget i hovedetasje. Dagens rominndeling avviker fra tegningene. På tegningene er det bodareal i hovedetasje tilbygg som nå er omgjort til soverom. Vaskerom i kjeller er flyttet til tidligere bod, og omgjort til bodareal. Det er etabelert nytt soverom i kjeller som tidligere var trim/lek areal. Det gjøres oppmerksom på at endring fra sekundære til primære rom er søknadspliktige tiltak. Det er ikke fremlagt byggemeldinger. I noen tilfeller kan kommunens arkiv være mangelfullt på eldre tiltak. Lovlighet bør avklares nærmere med kommunen dersom dette er ønskelig.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

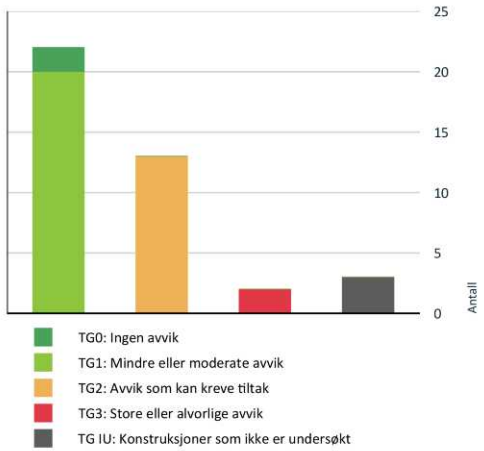
Det er ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon på garasjen. Kommunale arkiver kan være ufullstendige for eldre tiltak. Lovlighet bør avklares nærmere med kommunen dersom dette er ønskelig.

Klenholveien 4 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 21 - Bnr 203
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

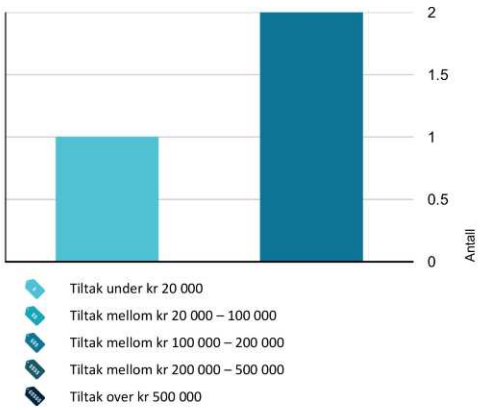
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Eier

Anvendelse
Boligen benyttes som helårsbolig.

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt godt vedlikeholdt, ytterligere normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Tekket med Zanda takstein.
Undertak av armert plast.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

På befaringstidspunkt var tak dekket av mye snø, ikke mulig å undersøke. Eier opplyser at noen få knuste steiner ble skiftet i 2010.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar
Takrenner, nedløp og beslag av plast.
På befaringstidspunkt var taket dekket av mye snø og ikke mulig å kontrollere.
Nedløp er tilkoblet kummer via drensledninger med gode spylemuligheter. Eier har foretatt årlige spylinger som vedlikehold.
Eier opplyser at det er tilkomst til pipe med takstige fra nordside, ved befaring var denne dekt med snø og ikke mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Renner og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og tilstanden bør følges opp jevnlig. For å oppnå TG 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes, men tidspunkt for utskifting er vanskelig å fastslå.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar
Malt tømmermannspanel.
Noen gavlspisser kledd med liggende panel.
Normalt godt vedlikeholdt.
Sørvendt fasade mot garasje renovert i 2014/2015 med ny vindsperre og kledning.
Østvendt fasade tilknyttet veranda renovert i 2016 med ny vindsperre og kledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Fasade som er renovert i 2014 og 2016 har tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledning. Øvrig fasade har svært begrenset med lufting.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Begrenset lufting i nedre kant av kledningen kan gi økt fuktbelastning bak kledningen og dermed øke risikoen for råteskader over tid. Det anbefales å etablere bedre lufting ved neste utskifting eller rehabilitering av kledningen, da dette er et naturlig tidspunkt for å gjennomføre tiltaket på en kostnadseffektiv måte.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar
Saltakakkonstruksjonen med prefabrikerte W-takstoler i tre.
PAX vifte på egen bryter i kaldloft som kan brukes ved behov for ekstra luftutskifting.
Tilkomst fra soverom via isolert takluke med innebygd stige.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Kommentar

Flere vinduer er skiftet i ulike perioder. Soverom i kjeller med vollgrav har vindu fra 2019 med innadslående åpning som tilfredsstiller rømningsmulighet. Det gjøres oppmerksom på at høyden fra gulv til underkant av vindu er 104 cm, mens kravet er 100 cm. Dette kan løses ved å etablere et fastmontert trinn under vinduet for å redusere høyden. Forholdet anses ikke som prekært.

I stue i hovedetasjen er det to fastkarm sprossevinduer datert 2001. På kjøkkenet er tre husmorvinduer skiftet i 2016. To husmorvinduer i soverom i hovedetasjen mot stue er også datert 2016. Vinduet i entré er datert 1999. Øvrige vinduer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gjenværende vinduer fra byggeår er generelt slitt og noe vanskelig å åpne. Flere av disse har antydning til kondensproblematikk i nedre karm på selve glasset. Kondens i nedre karm er vanlig i eldre vinduer og skyldes ofte kuldebroer. Dette er et typisk alderstegn og ikke nødvendigvis tegn på skade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Levetid på vindu fra byggeår er passert. Med riktig vedlikehold kan disse vare lengre. Overvåk vinduene og skift ut ved behov.



Eksempel på fuktskader i eldre vindu.

TG 1 Dører

Kommentar

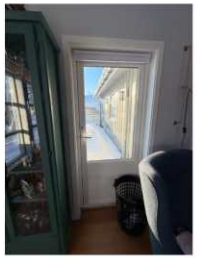
Hoveddører i entre og inngang nede i kjeller er av nyere alder.
Verandadør stue hovedetasje er også av nyere alder, malt type med to-lags glass.



Inngang kjeller



Hovedinngang



Verandadør

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Ved befaringstidspunkt var veranda dekket av mye snø og dermed ikke mulig å inspisere ovenfra.
Eier opplyser at veranda var bygget ny i 2016 på egeninnsats med nye fundament.
Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i TEK10 som gjaldt da verandaen ble oppført. Dette er et sikkerhetsavvik, men påvirker ikke tilstandsgrad for selve konstruksjonen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var snødekt på befaringstidspunktet, og konstruksjonen lot seg derfor ikke vurdere nærmere fra oversiden. Tilstand og eventuelle avvik kan først vurderes når snøen er borte.

Konsekvens/tiltak

Klenholveien 4 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 21 - Bnr 203
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Kryprom under veranda

TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Utvendig trapp fra veranda til hage, utført i impregnert treverk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Vegger:
Boligen har vegger med tapet, trepanel og malte plater og baderomspanel og flis på bad.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, belegg, flis på bad, betong gulv i kjeller.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malt trepanel.

Normale bruksmerker registrert.

Stedvis fornyet med årene.

Eier opplyser: Stue hovedetasje renovert vegger i ca. 2020. Soverom mot stue hovedetasje renovert gulv/vegger for ca. 10 år siden. Entre hovedetasje renovert for 5-10 år siden med varmefolie, nytt gulv og nye veggplater. Kjellerstue nytt gulv i ca. 2008. Vegger soverom kjeller renovert 10 år siden. Bod kjeller montert varmefolie, nytt gulv og veggplater for 10 år siden.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Betonggulv kjeller, ukjent isolasjon og utførelse.
Etasjeskiller av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Vedovn plassert i kjellerstue. Gulv og vegger rundt ovnen er utført med flislagte brannsoner som gir god avstand til brennbart materiale.



Vedovn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Boligen har kjeller og flere rom under terreng. Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert saltutslag på synlig betongvegg mot terreng på vestsiden, noe som indikerer fuktgjennomtrenging i kjellermur. Alder og tilstand på drenering rundt denne delen av huset er ukjent, sannsynligvis fra byggeår. Det er ikke registrert tilsvarende tegn på fukt på østsiden hvor drenering er fornyet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuktinnsig i kjellermur kan utvikle seg over tid og bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell økning. Dersom omfanget øker, kan tiltak på drenering eller utvendig fuktsikring bli nødvendig. Drenering på øvrige deler av huset bør vurderes oppgradert for å redusere risiko for videre fuktbelastning.

TG 2 Krypkjeller

Kommentar

Inngangspartiet er ifølge eier oppført som tilbygg i 1990. Konstruksjonen ligger i 1. etasje og har tilgang til krypkjeller via bod i kjeller.
Krypkjelleren er naturlig ventilert med ventilåpninger. Det er åpen tilkomst til dreneringsrør med mulighet for spyling.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler fuktsperre på grunn.
Det ligger organiske materialer i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende fuktsperre på bakken gir økt risiko for forhøyet relativ luftfuktighet og mikrobiell vekst i konstruksjonen.
Organiske materialer opptar mye fuktighet og øker faren for fuktskader i krypkjelleren.

Det bør etableres fuktsperre på bakken og organiske materialer bør fjernes.



Krypkjeller

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

180 graders svingtrapp med malte vanger, rekkverk og trinn.
Normale bruksmerker er registrert.
Se egne bemerkninger om avvik i sjekkliste for helse, miljø og sikkerhet.



Innvendig trapp i malt utførelse

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Alle innerdører i 1 etasje er skiftet ut de siste årene. Noen dører i kjeller er skiftet ut i nyere tid, noen eldre dører gjenstår. Noe treghet ved lukking er registrert på enkelte av de eldre dørene.
Normale bruksmerker er registrert.



Nyere dør i kjeller



Eldre dør i kjeller

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Nytt bad renovert i 2024. Det er fremvist samsvarserklæring på elektro og VVS. Foreligger ikke dokumentasjon på øvrig utførelse.
Rommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler.
Baderomsplater på vegg og malte himlingingsplater.
Innredning med helstøpt servant, høyskap og speil på vegg. Toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett.
Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er registrert vindu med ikke fuktbestandig materiale i våtsonen ved dusj. Byggforsk anbefaler at vinduer i våtsone enten beskyttes med dusjkabinett eller har fuktbestandig karm. Siden det er dusjkabinett, vurderes risikoen som liten og det anses ikke som et prekært forhold. Dersom det skal dusjes uten kabinett øker risikoen for vannskader i konstruksjonen rundt vinduet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Klenholveien 4 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 21 - Bnr 203
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Eldre vindu plassert i våtromssone

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Sluk under dusj

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Elektrisk styrt vifte

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er fuktmålt i tilstøtende vegg til dusjkabinett fra gang. Måling er gjort i ett eksisterende 73 mm. hull med koblingsboks for tidligere telefonlinje. Målt i treplate bak W2P rett over bunnsvill. Det er ikke registrert noen fukt. Badet er under 5 år gammelt og fremstår som nytt, ved kontroll av våtrommet er det ikke registrert symptomer på svikt. Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand ellers.

Tilstandsrapport



Ingen registrert fukt.

KJELLER > BAD

Generell

Kommentar

Badet er renovert på et ukjent tidspunkt, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Dette gir økt usikkerhet om teknisk oppbygging og regelverksoppfyllelse.
Rommet har vært i daglig bruk og kan fungere slik det er i dag. Det gjøres oppmerksom på at endret bruk kan medføre problemer. Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett.



Bilde av innredning og dusjkabinett



Bilde av toilett

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På vegg ved dusjkabinettet er det flere hull i flis, sannsynligvis etter tidligere monterte dusjvegger. Hull i flis og fuger innebærer brudd i tettesjiktet og kan gi fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens
Brudd i tettesjiktet kan føre til fuktinntrengning i veggkonstruksjonen, med risiko for skjulte skader som oppfukting av underlag, svekket materialkvalitet og utvikling av mugg eller råte over tid. Skadeomfanget kan ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonen.

Tiltak
For å få TG0 eller TG1 må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på en punktering av tettesjikt med hullboring.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er også en oppkant med 3 cm flis ved dørterskel.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og det er ingen synlig tettesjikt/membran. Gulv er påstøpt et eldre vinylbelegg som mangler dokumentasjon og ikke lar seg kontrollere uten større inngrep i konstruksjonen. Eier opplyser at badet er pusset opp en gang før de kjøpte, tidspunkt er usikkert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på eventuell membran er passert. Det er ikke funnet noe synlig membran ved sluk eller andre steder.
Et eldre vinylbelegg er synlig i sluket og er klemt med klemring, funksjonen til dette lar seg ikke kontrollere . Over dette er det montert forhøyelsesring og støpt opp med betong.
Manglende dokumentasjon på utførelse og hull i veggens tettesjikt innebærer at våtrommet ikke tilfredsstiller krav til tettesjikt. Dette og med bakgrunn i alder på tettesjikt gir TG3.

Konsekvens/tiltak

Klenholveien 4 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 21 - Bnr 203
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at eventuelt manglende tettesjikt vil medføre fukt og skade i tilliggende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser rundt tettesjiktet eller fremskaffe dokumentasjon.
Kostandskonsekvens er satt ved en eventuell riving av gulv og oppbygging ihht gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nærbilde eldre gulvbelegg



Manglende membran sluk

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Nytt toilett og dusjkabinett montert i 2025. Innredning er av eldre årgang med normal slitasje for alderen.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

PAX vifte med direkte utkast. Tilluft med ventil i tak.



Elektrisk styrt vifte



Tilluftsventil til bad. Det anbefales å holde denne åpen for å sikre god tilgang til tilluft.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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



Fuktmåling bad kjeller

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Tilstandsrapport

Eldre vaskerom med vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegg og tak. Malt betong på yttervegg. Frittstående vegghengt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Arbeidsbenk med benkeplate i heltre. Malte overskap. Naturlig ventilering.
Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

- Det mangler lekkasjesikring under varmtvannsbereder, og berederen står uten avrenning til sluk. Dette gir høy risiko for vannskader ved lekkasje.

- Det mangler sveis i skjøt på vinylgulvet, og gulvbelegget fungerer derfor ikke som et tett og sammenhengende tettesjikt.

- Naturlig ventilering gir utilstrekkelig luftutskifting og øker risikoen for fuktskader ved høy fuktbelastning i rommet.

- Våtrommets alder medfører at løsninger og materialer er langt over forventet levetid og ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring.

TG3 settes på grunn av manglende tettesjikt, manglende lekkasjesikring, utilstrekkelig ventilering og våtrommets høye alder, som samlet gir betydelig risiko for fuktskader ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet har ikke et fungerende tettesjikt. Det gamle vinylbelegget fungerer ikke som fuktsperre, og dagens løsning gir høy risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i gulv- og veggkonstruksjoner. Våtrommet må renoveres med nytt tettesjikt i tråd med gjeldende krav.

Ventileringen er utilstrekkelig, og dagens løsning gir ikke tilstrekkelig luftutskifting til å håndtere fuktbelastningen i rommet. Det bør etableres mekanisk avtrekk med direkte utkast for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk vaskerom kjeller



Manglende tettesjikt varmvannsbereder



Manglende sveis gulvbelegg

KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Kommentar
Våtsone vaskerom tilstøter bad kjeller. Hulltaking er ikke foretatt da det vil ødelegge tettesjikt på badets vegg.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kommentar
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Funksjonelt kjøkken med normal bruksslitasje.

Det er opplyst at kjøkkenet er etablert før 2010. Det er ikke montert komfyrvakt, og kravet til komfyrvakt kom først i NEK 400:2010 (fra 1. juli 2010). Det er heller ikke installert vannstoppventil/lekkasjedeteksjon, og dette ble først et krav med TEK10 (fra 1. juli 2010). Kravene gjaldt derfor ikke på installasjonstidspunktet, men dagens sikkerhetsnivå er ikke oppfylt.

Konsekvens: Økt risiko for brann ved tørrkoking og for skjulte vannlekkasjer.
Tiltak: Anbefaler montering av komfyrvakt og vannstoppventil/lekkasjedeteksjon for å oppnå dagens sikkerhetsnivå.

Klenholveien 4 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 21 - Bnr 203
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kommentar
Kokeøy med avtrekkshette og ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Kommentar
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom i kjeller.

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

Vannledningene er fra byggeår og består av kobberrør uten rør i rør system. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og anlegget har dermed økt risiko for lekkasjer sammenlignet med dagens løsninger. Stoppekran er tilgjengelig, og det er ikke registrert ufagmessig utførelse, men alder gjør at tilstanden er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Eldre vannledninger har forhøyet sannsynlighet for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.

Tiltak
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer siden anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå uten forvarsel. Det anbefales å planlegge utskiftning av vannledningene ved oppgradering av våtrom eller som del av fremtidig vedlikehold.



Hovedstoppekran

TG 2 **Avløpsrør**

Kommentar
Det er avløpsrør av plast fra byggeår.
Tilgang til stakepunkt i bod kjeller.

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

Avløpsrørene er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke registrert skader, utettheter eller ufagmessig utførelse, men alder gjør at tilstanden er usikker og risikoen for lekkasjer øker over tid.
Eier opplyser at lufting til kloakk er ført opp til kaldloft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Eldre avløpsrør har høyere sannsynlighet for sprekkdannelser og lekkasjer, noe som kan gi omfattende og kostbare følgeskader dersom skade oppstår.
Nærmere undersøkelser på lufting bør utføres.

Tiltak
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer siden anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig. Utskiftning bør vurderes ved oppgradering av våtrom eller som del av planlagt vedlikehold.



Stakepunkt kjeller

TG 1 **Ventilasjon**

Kommentar

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Sporadisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Vaskerom i kjeller har bare naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

200 liters tank med 2 kW effekt fra 1982.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken er fra 1982 og har langt overskredet forventet levetid. Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring. Ved el kontroll i 2024 ble det avdekket varmegang i intern ledningsføring i berederen; dette er utbedret. Til tross for utbedringen innebærer alder og manglende sikring fortsatt økt risiko for lekkasje og følgeskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens
Høy sannsynlighet for korrosjon og lekkasje, med risiko for omfattende vannskader når lekkasjesikring mangler.

Tiltak
Etablere avrenning eller lekkasjesikring. Utskiftning bør vurderes snarlig grunnet alder og forhøyet risiko.

TG 2 Andre installasjoner

Kommentar

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, alder gjør at tilstanden er usikker. Med rett vedlikehold kan anlegget fortsette å fungere selv om det er gammelt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer siden anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå uten forvarsel.



Bildet viser sentralstøvsugeranlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Delvis oppgradert elektrisk anlegg med både skjult og synlig ledningsføring. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og har korrekt innholdsfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982 Fra byggeår det meste av anlegget. Sikringsskap renovert i 2016. Det ble lagt opp 4 nye kurser samtidig.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Andøy Installasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Utbedring etter EL-tilsyn i 2024. EL-bil lader, renovering bad hovedetasje, nytt overspennsvern.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Fremvist dokumentasjon på at tilsynssak er avsluttet og avvik er utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Ved el kontroll i 30.01.2024 ble det funnet varmgang i en ledning til varmtvannsbereder. Ha blitt utbedret og avvik er lukket.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

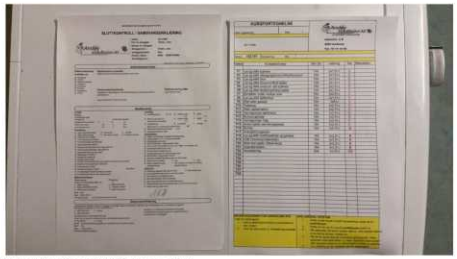
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Sikringsskap



Sluttkontroll og kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Eier opplyser: Grunnmur ved veranda på sørøst side av huset ble slemmet med waterproof og fikk montert ny grunnmursplast i 2016 når det ble satt opp ny veranda. Øvrig drenering er antatt fra byggeår.

Ved befaring var det mye snø inntill grunnmur og ikke mulig å vurdere drenering fullstendig på alle områder rundt huset.

Opprinnelig grunnmur har grunnmursplast som er klemt fast til mur i toppen.

Nordsiden av tilbygget var tilgjengelig for visuell kontroll under befaring, her ble det ikke registrert grunnmursplast.

Det er tilkomst til drensrør via luke i kjeller, og flere utvendige spylepunkt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 settes på dreneringen pga. at alder også er ett symptom på skjulte bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av grunnmuren når snøen er borte, for å avklare om det er montert grunnmursplast og om denne i så fall er korrekt festet med kantlist.

Saltutslag er en sikker indikator på fukt.
Årsaksforholdene er ikke kartlagt, og det kan ikke fastslås om fukt stammer fra grunnen eller andre kilder.
Det anbefales at området følges opp med drenerende og fuktreduserende tiltak utvendig, slik som kontroll av terrengfall, takvannshåndtering og drenering – i kombinasjon med videre undersøkelser for å fastslå faktisk årsak.
Dersom tiltak mot overflatevann og drenering ikke gir tilfredsstillende effekt, anbefales ytterligere fuktteknisk undersøkelser for å vurdere eventuelle konstruksjonsmessige forbedringer.

Bruken av kjeller vil også være avgjørende for hvilken tiltak som er nødvendig.



Saltutslag grunnmur bod kjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur av Leca-blokker på såleblokk. Opprinnelig grunnmur er skvettpusset utvendig over terreng. Tilbygg er slemmet utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert et mindre riss i grunnmur i overgang fra opprinnelig grunnmur og tilbygg nordside. Det kan være flere årsaker til riss, jordtrykk mot mur, dårlig drenering/fyllmasser, setninger er eksempler. Det er ikke grunnmursplast på mur til tilbygg, og kan sannynligvis være en del av årsaken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Risset vurderes som mindre, men bør følges opp over tid for å avdekke eventuell utvikling. Dersom risset øker i omfang, kan tiltak på drenering eller lokal utbedring av muren bli nødvendig. Overgangen mellom gammel og ny grunnmur er særlig utsatt og bør kontrolleres jevnlig.



Riss overgang opprinnelig grunnmur og tilbygg

TG IU Terrengforhold

Kommentar

Snødekt tomt gjorde det ikke mulig å vurdere terrengforholdene rundt bygningen. Manglende oversikt over fallforhold og drenerende terreng kan innebære risiko for vannansamling mot grunnmur, noe som kan forsterke fuktbelastning – særlig relevant siden det allerede er registrert saltutslag i kjellerbod.

Tomt er skrånende ned mot sørøst. IU settes fordi terrengfall og drenerende masser ikke kunne vurderes. Dette innebærer risiko for skjulte avvik som ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrengforholdene bør vurderes på nytt når snøen er borte, med kontroll av fall bort fra bygningen og eventuelle forhold som kan gi vannansamling mot grunnmur. Eventuelle mangler bør utbedres for å redusere fuktpåvirkning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Alder på avløpg og vannledninger er ukjent. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Klenholveien 4 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 21 - Bnr 203
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er utført med radonsperre, det er heller ikke utført radonmåling. TEK17 §13⍰5 krever radonforebyggende tiltak ved nybygg, men dette var ikke krav i 1982. Likevel anbefales måling for å avdekke eventuell helserisiko.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Rekkverk på veranda har en høyde på 93 cm. Det vurderes som et mindre avvik fra krav i TEK10 på 100 cm som var gjeldende når den ble oppført.

- Eiendommen ligger innenfor NVE sin aktsomhetssone for jord- og flomskred. En aktsomhetssone betyr at området kan ha enkelte naturforhold som krever oppmerksomhet ved fremtidige tiltak, men det foreligger ingen indikasjoner på at huset står i en særskilt risikosituasjon. Eventuelle byggearbeider eller terrengendringer kan likevel kreve nærmere vurdering fra fagkyndig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

225 m²/212 m²

Enebolig: 4 Soverom, Stue m/trapp, Kjøkken, Gang, 2 Entré, 2 Bad, 4 Bod, Kjellerstue, Vaskerom, Kryperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 400 000**

Markedsvurdering
Boligen har en romslig og praktisk størrelse som gjør den attraktiv for et bredt spekter av kjøpere. Det bygges svært lite nytt på Åse, og boliger legges sjelden ut for salg, noe som ytterligere styrker attraktiviteten. Det forventes økt boligaktivitet i området som følge av større etableringer på Andøya, blant annet Andøya Space, Andfjord Salmon og økt forsvarsaktivitet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klenholveien 14 ,8484 RISØYHAMN 272 m²	1982	6 sov	10-07-2022	3 900 000	**3 700 000**		3 700 000	**13 603**
2	Leiteveien 9 ,8484 RISØYHAMN 172 m²	1982	3 sov	25-11-2024	2 250 000	**2 250 000**		2 250 000	**12 032**
3	Åseveien 335 ,8484 RISØYHAMN 136 m²	1964	4 sov	24-03-2025	2 000 000	**1 900 000**		1 900 000	**10 215**
4	Åseveien 312 ,8484 RISØYHAMN 128 m²	1955	3 sov	03-09-2024	1 400 000	**1 350 000**		1 350 000	**10 075**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter inkl. eiendomsskatt, estimert.	Kr.	22 000
Forsikring, estimert.	Kr.	8 500
Vedlikehold, estimert.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**50 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 240 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 550 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**230 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 780 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

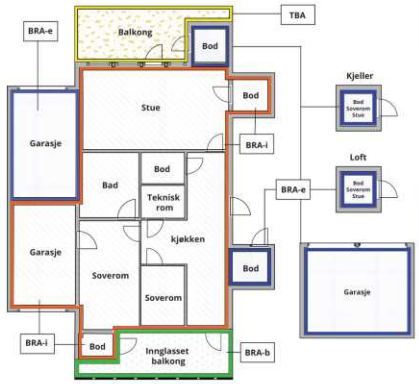
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Klenholveien 4 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 21 - Bnr 203
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	120	13		133	26
Kjeller	92			92	
SUM	**212**	**13**			**26**
SUM BRA	**225**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Soverom, soverom 2, stue m/trapp, kjøkken, gang, entré, bad, soverom 3	Utebod	
Kjeller	Kjellerstue, soverom, bod, bod 2, bod 3, bad, vaskerom, entré, kryperom		

Kommentar

Utebod på 13m2 med egen inngang til kjeller inngår i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er fremlagt byggetegninger av hovedetasje og kjeller datert 28.02.88 som også inkluderer tilbygget i hovedetasje. Dagens rominndeling avviker fra tegningene. På tegningene er det bodareal i hovedetasje tilbygg som nå er omgjort til soverom. Vaskerom i kjeller er flyttet til tidligere bod, og omgjort til bodareal. Det er etablert nytt soverom i kjeller som tidligere var trim/lek areal. Det gjøres oppmerksom på at endring fra sekundære til primære rom er søknadspliktige tiltak. Det er ikke fremlagt byggemeldinger. I noen tilfeller kan kommunens arkiv være mangelfullt på eldre tiltak. Lovlighet bør avklares nærmere med kommunen dersom dette er ønskelig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert bad hovedetasje i 2024. Diverse utbedringer på el anlegg.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Det er ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon på garasjen. Kommunale arkiver kan være ufullstendige for eldre tiltak. Lovlighet bør avklares nærmere med kommunen dersom dette er ønskelig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert ny EL-bil lader i garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	21	203		0	1006 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Klenholveien 4

Hjemmelshaver
Vollan Jørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Klenholveien. Boligen ligger i øvre del av populært og rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Gangavstand til preparerte skiløyper, grendehus og montessori skole. Lekeplass på nordside av eiendom. Normal utsikt over omkringliggende område. Normale solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilkoblet kommunalt nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilkoblet kommunalt nett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsformål: Boliger
Feltbetegnelse: B4
Planidentifikasjon: 198102
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Reguleringsplan for Åseåsen
Ikrafttredelsesdato: 16.09.1981

Om tomten

Ved befaring var det mye snø på bakken. Relativt flatt terreng, skråner noe mot øst. Opparbeidet plen og spredt beplantning.
Gruset innkjørsel med god parkeringsplass, hvorav en oppstillingsplass er i garasje.

Bebyggelsen

Enebolig over to etasjer med kjeller og hovedetasje. Oppført i 1982. Gang og soverom hovedetasje er i følge tidligere takst påbygd i 1990. Frittstående garasje med ukjent oppføringstidspunkt. Trolig oppført samtidig som bolig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt godt vedlikeholdt, ytterligere normalt vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Bygget på ringmur med støpt gulv.
4" bindingsverk. Vegger er isolert og kledd med dampsperre og gips.
Saltak med takstoler. Armert plastundertak og Zanda takstein. Takrenner og nedløp i stål.
Innlagt strøm med stikk og egen kurs til EL-bil lader. Leddport og egen inngangsdør av eldre årgang.

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



Garasje

Klenholveien 4 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 21 - Bnr 203
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	21.02.2026		Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	21.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	21.02.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	09.03.2026	Justert sammendrag.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

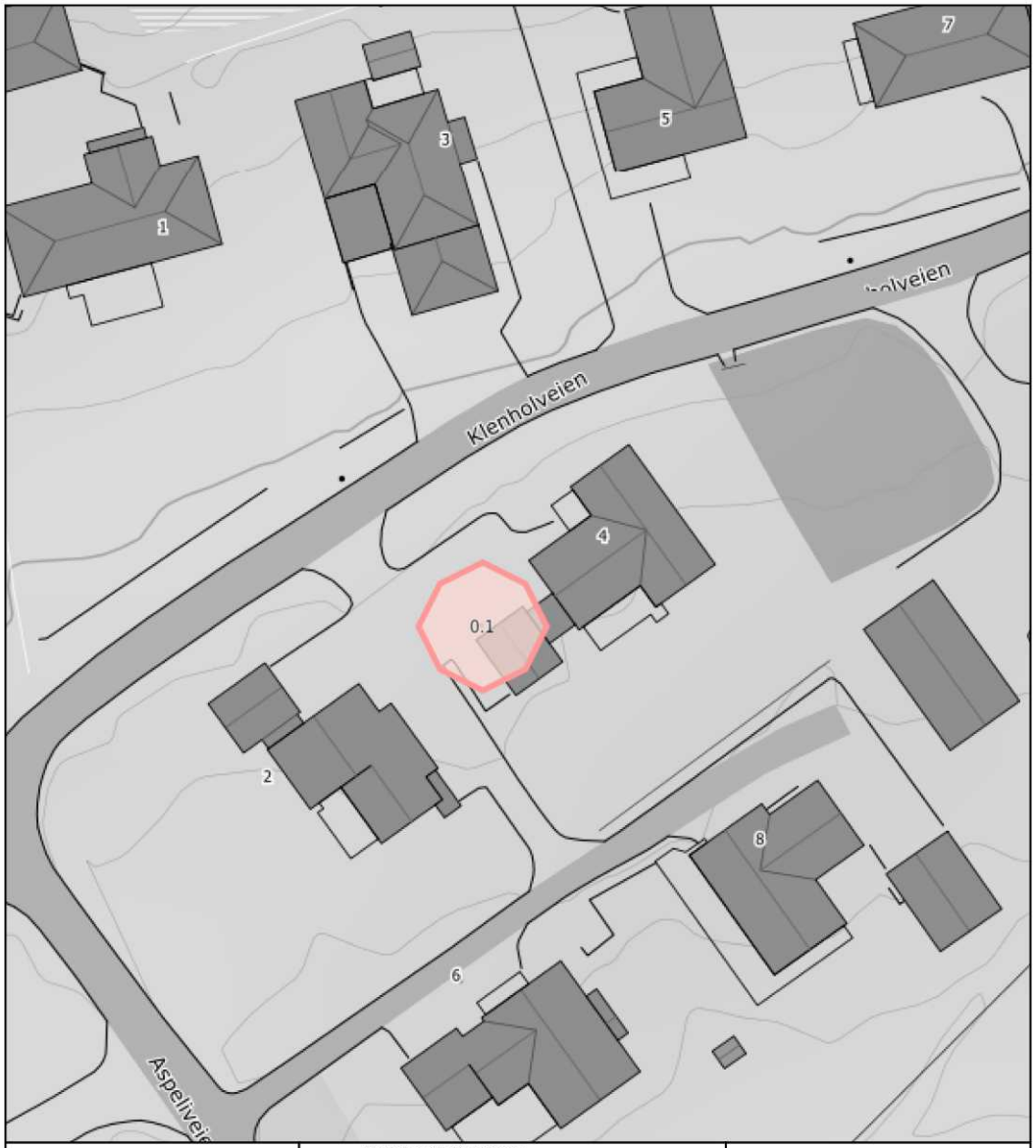
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

Personvern

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



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 21.02.2026 13:36
Eiendomsdata verifisert: 21.02.2026 13:35

GÅRDSKART 1871-21/203/0
Tilknyttede grunneiendommer:
21/203/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.1	0.1
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.1	0.1

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

bankID SIGNERT 17.02.2026 Vollan, Jørn

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

Jørn Vollan

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Klenholveien 4
8484 Risøyhamn

1871-21/203/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Roy Ra (snekker), Nilsen Haras(rørlegger), Andøy Installasjon (elektriker) og Tore Strøm malermester (belegg)

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 1. etg. Gammelt bad revet. Flytes nytt gulv med varmekabler, lagt nytt våtromsbelegg, nye baderomsplater, nytt toalett, nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning. Byttet elektrisk anlegg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Nilson Haras AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt toalett på bad i kjeller

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt dusjkabinett på badet i kjelleren. Montert selv.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble montert ny sluk på badet i 1. etg. Det er ikke membran siden det ble lagt vinylbelegg. Alt er gjort etter forskriftene av håndverker.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på årstall, men mener det var i 2011. Byttet tak på "overbygg"/vedskjul mellom hus og garasje. Det ble lagt på nye Alsvåg takplater og undertak. Arbeid utført i egen regi.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Jeg er litt usikker på årstall, men var enten da eller i 2014. Byttet sørveggen på huset (mot garasje). Lagt på ny vindsperre og ny bordkledning. Utført rivningsarbeid selv, snekker monterte ny vindsperre og lektring som vennetjeneste. Monterte kledning og malte denne selv.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle tre vinduer på kjøkken og verandadør. Ny vindsperre, ny kledning og ny veranda. Snekker satt inn vinduer og dør, ny vindsperre og tetting rundt vinduer og dører som vennetjeneste. Bygget helt ny veranda med fundamenter ned på fast grunn.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet to vinduer på et soverom mot stue. Snekker utført som vennetjeneste.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu på soverom i kjeller. Satt inn større vindu for lovlig rømningsvei fra soverommet. Vindu er hengslet innover i rommet i og med at deler av vindu er under bakkenivå. Murt opp vindusgrav med drenerende masser ned til drenering. Vindu montert av snekker som vennetjeneste. Resten gjorde jeg selv.

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Ikke helt sikker på eksakt årstall, men ca 2023. Byttet ytterdør kjeller. Utført av snekker som vennetjeneste.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier nedover (stuedel). Utført selv.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere eier opplyste at det hadde vært vann i kjeller ved en anledning ikke så lenge etter at huset var nytt. Drenering av huset er koplet på det kommunale avløpssystemet, men en ekstra kum ble satt ned med eget avløpsrør som går ned i en grøft rett nedenfor nabohuset. Jeg er ikke kjent med når dette ble gjort, men jeg har ikke hatt problemer med drenering eller vann som har trengt inn i kjelleren i mitt eie. Dreneringen har flere spylepunkter og jeg har årlig igjennom årene som jeg har eid huset spylt igjennom dreneringen med høytrykkspyler med krypdyse. Dette har jeg gjort for sikkerhetsskyld, for vedlikehold og for å forsikre meg om at dreneringen er åpen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1983

Firmanavn: Tidligere eier

Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke om årstall stemmer, men jeg måtte sette inn et årstall. Meg fortalt skal være gjort ikke lenge etter huset var nytt. Som nevnt overfor ble det gjort en utbedring med å sette ned ekstra kum og drenere vann rett ut i grøft. Etter hva jeg har blitt fortalt ble dette arbeidet utført av eier som bygget huset og han var rørlegger. Jeg antar at han utførte arbeidet selv, men vet ikke med sikkerhet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med at heg reiv gammel veranda og skulle bygge ny, valgte vi å samtidig grave opp drenering og legge ny drenering under veranda. Dette var ikke en nødvendighet, men vi valgte å gjøre det når vi først hadde verandaen borte og uansett måtte ha gravemaskin for å greve fundament til ny veranda. Arbeidet utførte jeg selv om med vennetjeneste fra maskinfører som utførte graving med gravemaskin. Mur ble gjort rein, det ble smurt på water proofer og lagt ny vortepapp. Gamle drens rør ble byttet ut og det ble lagt duk og singel.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Nedenfor huset, under veranda

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Nilson Haras

Beskrivelse av arbeidet: Jeg er litt usikker på årstall, men det er omtrentlig riktig. Varmepumpe i kjeller varmet dårlig. Tok kontakt med de som hadde installert varmepumpen og det viste seg å være en kjent feil der det måtte byttes en pakning som hadde medført at gass hadde lekket ut. Pakning ble skiftet og gass etterfylt. Arbeid utført i garanti/reklamasjonstiden.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Under tiden hvor jeg har bodd i boligen, har jeg årlig hatt av deksel på varmepumpe og renset riller med rensespray og vann. Siste gang utført i februar 2026.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på om dette hører inn under ildsted, men etter anbefaling fra feier ble det montert en brannmurplate på veggen ved siden av vedovn. Det ble lagt fliser over brannmurplate og på leka pipa bak vedovn for penere utseende. Arbeid ble gjort av meg selv med vennehjelp fra en som jobber som snekker.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Andøy Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gamle skru sikringer til automat sikringer i sikringsskap og lagt opp 4 nye kurser, en til hver av varmepumpene, en til et rom i kjelleren og en til garasjen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Andøy Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert elbil lader i garasje og gjort alt elektrisk arbeid i forbindelse med renovering av bad. I tillegg ble det samme år utført div mindre utbedringer etter en el kontroll fra Andøy Energi. El kontroll ble da lukket og de sendte inn nødvendig dokumentasjon til Ekvaly Elsikkerhet AS som utførte oppdraget for Andøy Energi.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

I følge takst per 17.01.08 ble inngang og soverom tilbygd i 1990.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Er ikke kjent med at tilbygg ikke er godkjent av kommunen, så jeg tar utgangspunkt i det.

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

• **Ja**

Jeg har innredet et rom i kjelleren som opprinnelig var uinnredet bod. Dette mener jeg ble gjort i 2016. Rommet har også etter dette i hovedsak blitt brukt som bod/lager.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Klenholveien 4, 8484 RISØYHAMN	
Dato for energimerking **17.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260655**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190294005**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **203**
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 **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **198,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **197,88 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 342 kWh**



Klenholveien 4, 8484 RISØYHAMN

Detaljering

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



Klenholveien 4, 8484 RISØYHAMN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

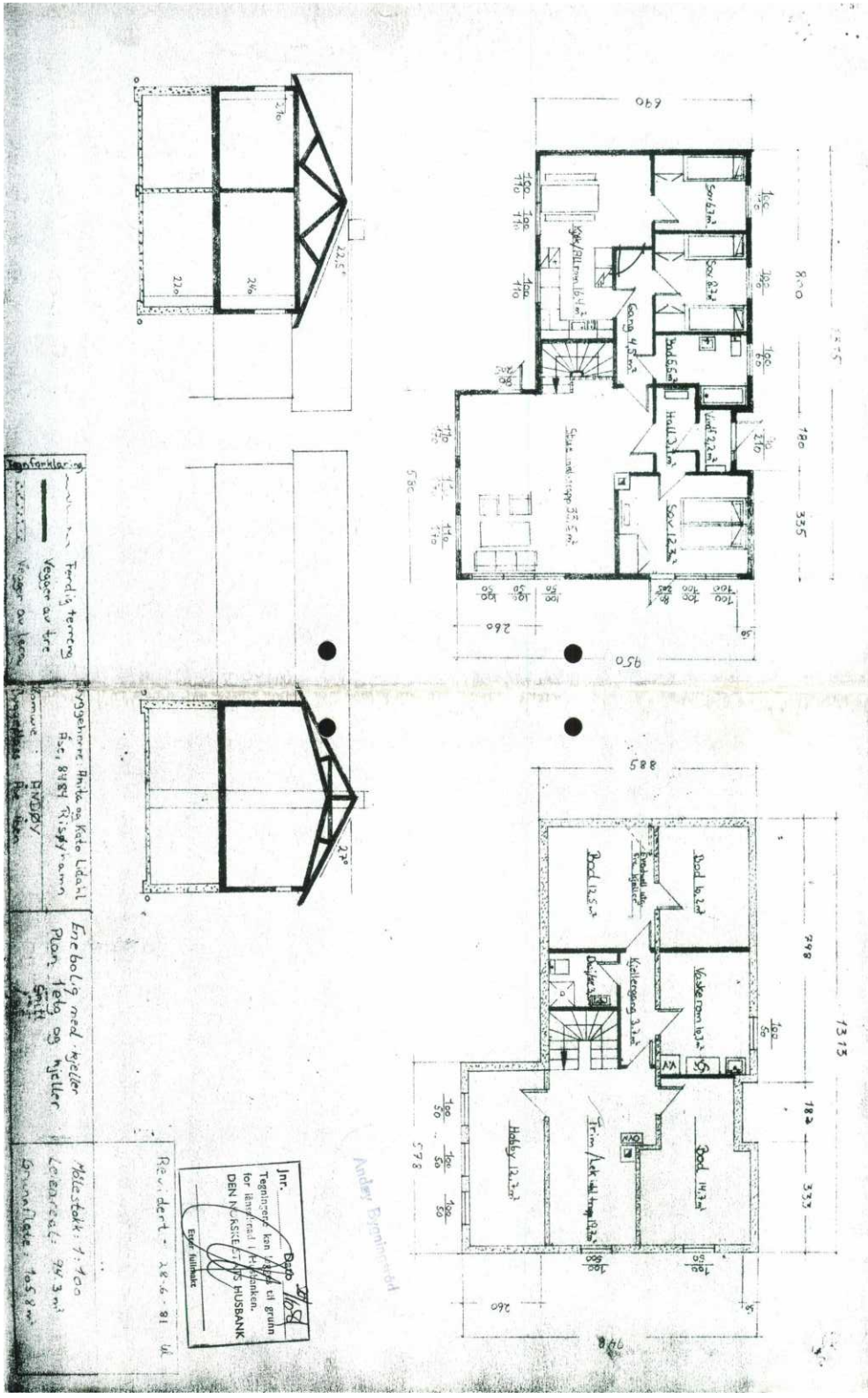
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

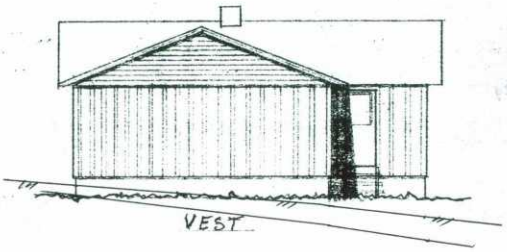
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

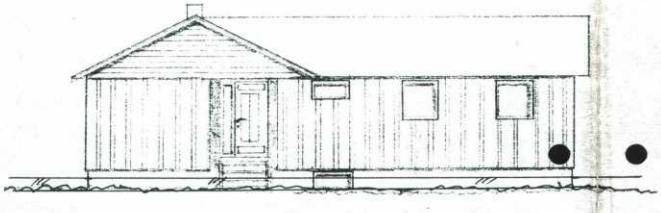
https://www.enova.no

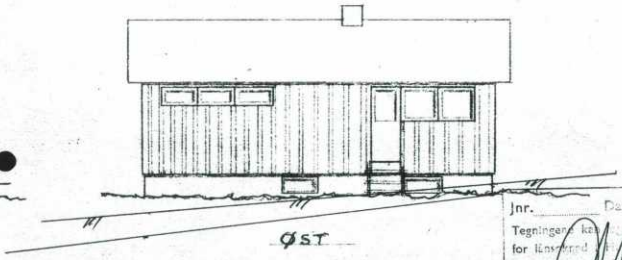


Ansv. havnde Olav Lidahl
Utentrapp
En del kledning vegger bader gj.sk.









Jnr. Dato 29/10-81
Tegningene kan legges til grunn for lånevurdering i banken.
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Eiers signatur

Revidert 28-2-82

Ferdig terreng
Nåværende "
Vegger av tre
Vegger av lecca

Byggherre: Anita og Kato Lidahl
Adr. 8484 Bleiskhavn
Kommune: ANDØY
Snr. 1120-0120

ENEBOLIG M/KJELLER
Fasader

Målestokk 1:100
Leiareal 94.3 m²
Grunnflate 105.8 m²

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Åse, 8484 Risøyhamn			21/203
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad** / **Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	21/12-81 / 2/2-82	2/82
Byggherre	**Adresse**		**Tlf.**
Kato Lidahl	Åse, 8484 Risøyhamn		
Anmelder	**Adresse**		**Tlf.**
— " —	— " —		
Ansvarshavende	**Adresse**		**Tlf.**
Olaf Lidahl	Åse, 8484 Risøyhamn		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Gjenstår montering av yttertrapp.
Gjenstår en del kledning av vegger i boder.

Arbeidet må være utført innen:

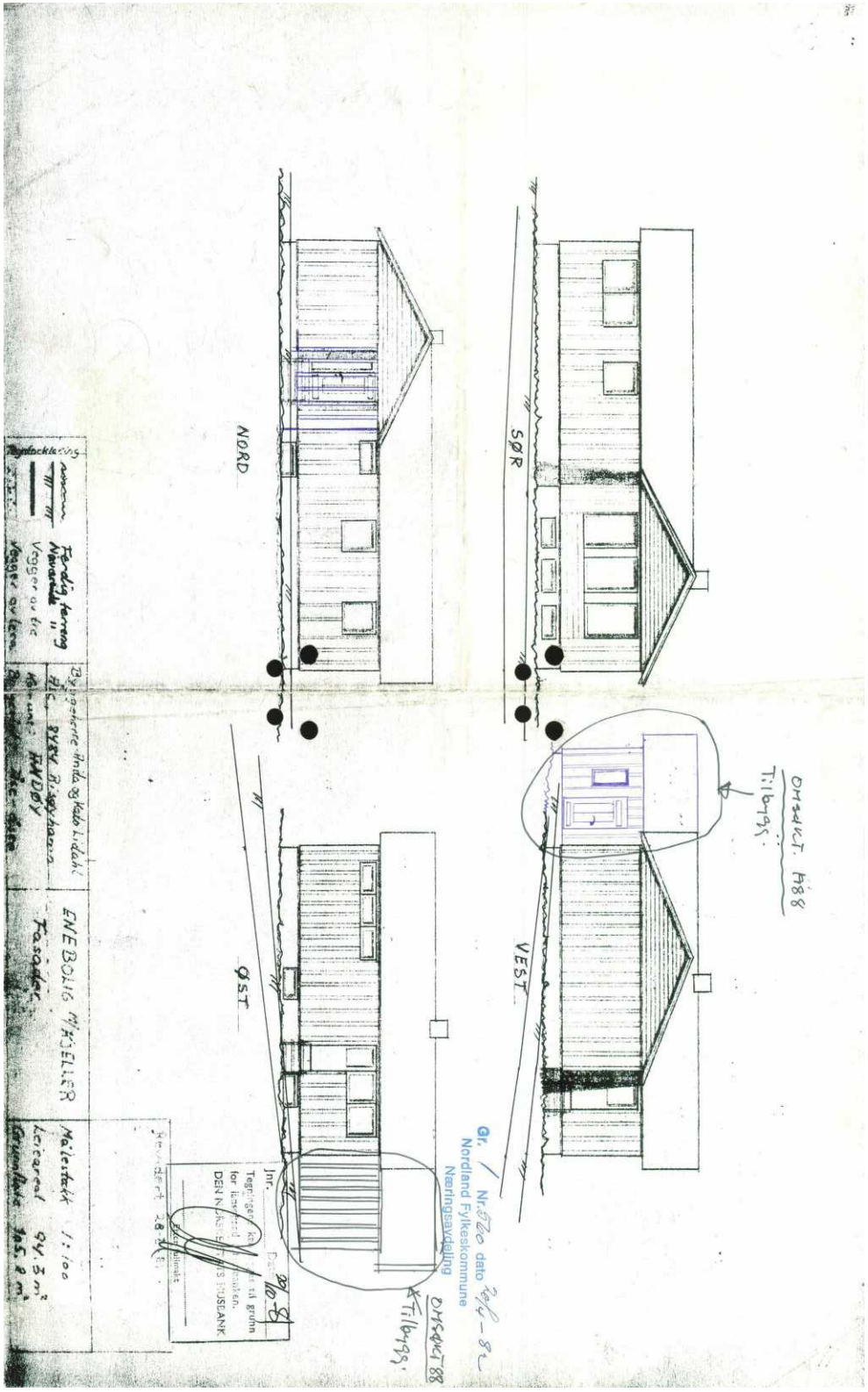
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
8480 Andenes	18/10-82	ANDØY INGENIØRKONTOR Terry Berg-Olsen Underskrift

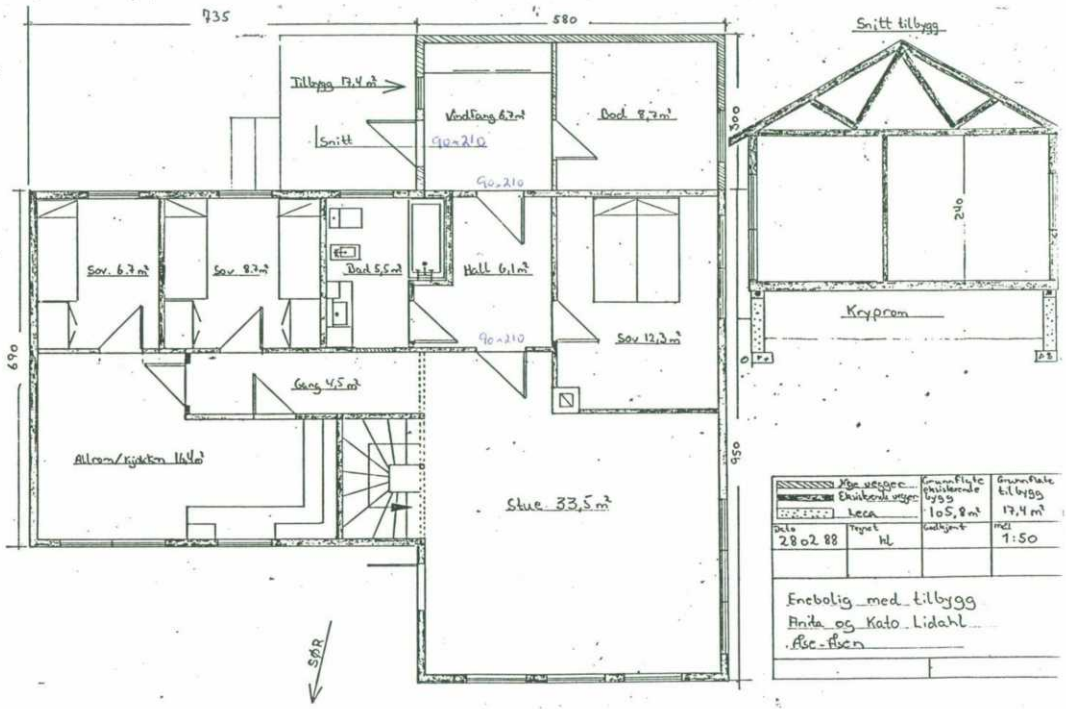
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



Tilbygg til enebolig; bestående av nytt vindfang og bod totalt 17,4 m². Dette føres opp etter byggeforskrifter. Grunnmur mures av leca med stappt terrone, ellers blir det benyttet vanlig trekons trykkjern, med forsterket takstoler og Zanda takstein



ANDØY KOMMUNE

TEKNISK AVDELING
TLF. (088) 41 511
8480 ANDENES

BYGNINGSSJEFEN

VEDTAK I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 14 NR.2 JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOV § 119.

Sak D 24/88 SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIGHUS

PÅ EIENDOMMEN Klenholveien 4, Åse I ANDØY KOMMUNE

BYGGEMELDING DATERT: 20.04.88 MOTTATT:

BYGGHERRE: Kato Lidahl

ANSVARSHAVENDE: Olav Lidahl

I medhold av ovenstående hjemmel har bygningssjefen i Andøy idag behandlet ovennevnte sak og fattet følgende vedtak:

"
Planlagt ombygning/tilbygging til bolighus, Klenholvn. 4 Åseåsen, godkjennes som omsøkt av 20.04.88.

Byggeforskriftenes krav forutsettes etterkommet."

Eventuell klage over dette vedtak, se rettledning på baksiden av denne utskrift.

ANDØY KOMMUNE, TEKNISK AVDELING, 8480 ANDENES, den 25.05.88

Ole N. Lager
BYGNINGSSJEF

Sigm. Jørgensen

MELDING I FORVALTNINGSSAK.

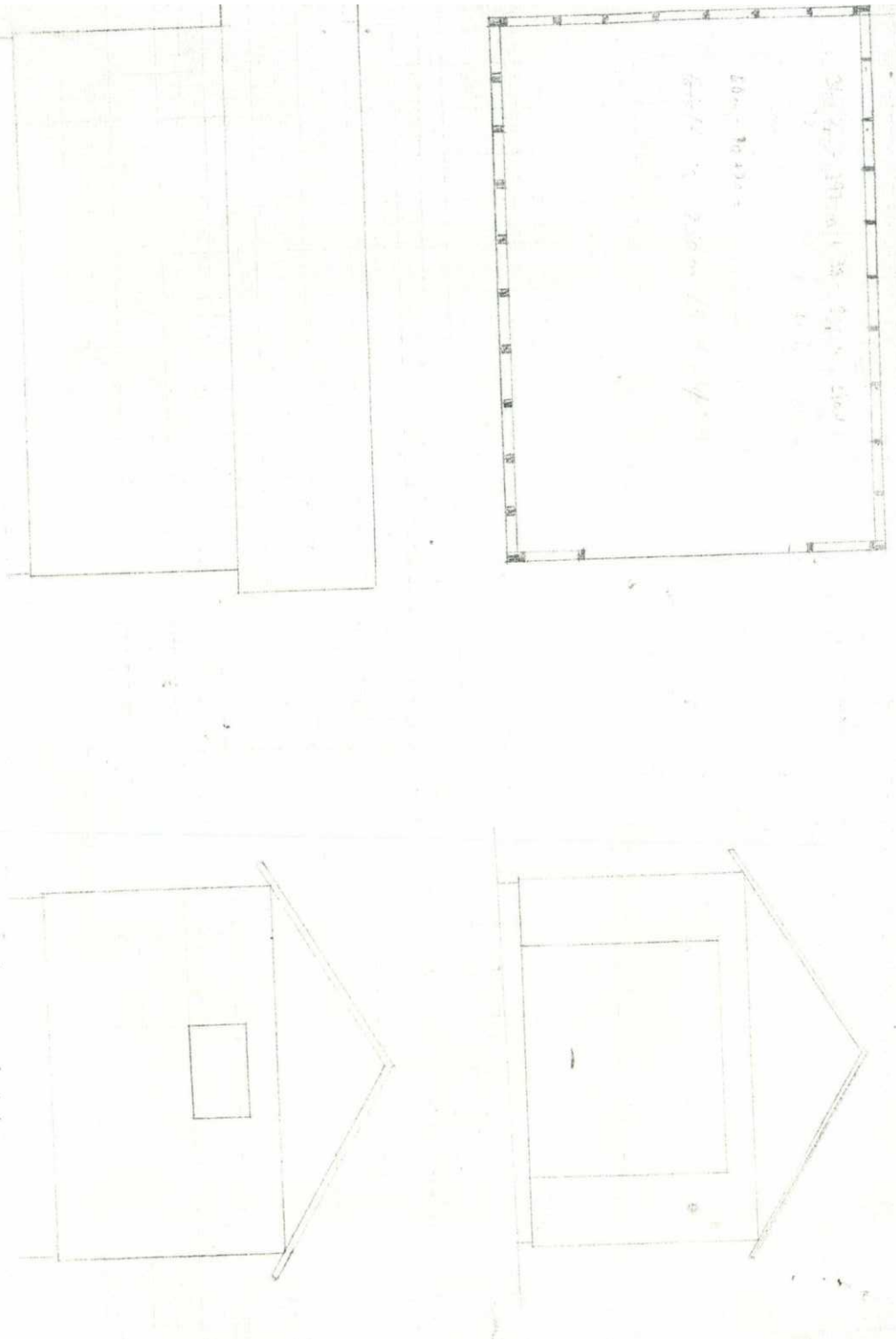
I samsvar med forvaltningslovens § 27 meldes med dette at det den / - , av bygningssjefen i Andøy/bygningsrådet i Andøy er truffet vedtak som vist på foranstående utskrift.

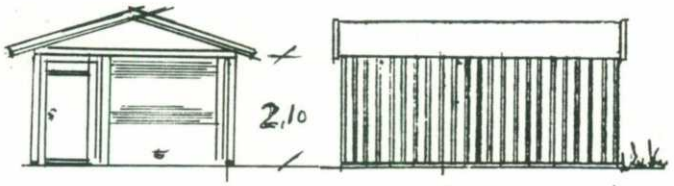
Vedtaket kan påklages til FYLKESMANNEN I NORDLAND.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes hit. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er overnittet m.m., gjelder ellers bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29-32. Om oppsettende virkning av klage gjelder forvaltningslovens § 34. Har De ikke adgang til å gjøre Dem kjent med disse bestemmelser, eller trenger De veiledning med hensyn til hva De skal eller kan gjøre, kan De henvende Dem hit.

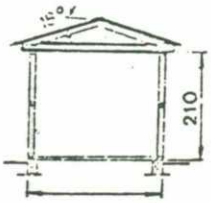
Særlige opplysninger: Klagen fremsendes til den som har fattet påklagde vedtak. Vedkommende beslutningsorgan kan da omgjøre vedtaket. I motsatt fall gir beslutningsorganet sin uttalelse til klagen før den sendes til Fylkesmannen. Bygningsrådet kan omgjøre påklaget vedtak truffet av bygningssjef.

Andenes, den / 19

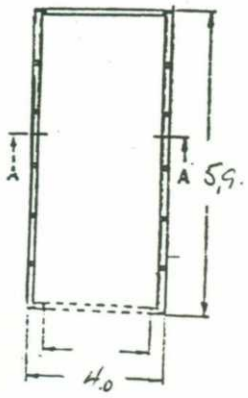




Sidevegg



Snitt: A-A

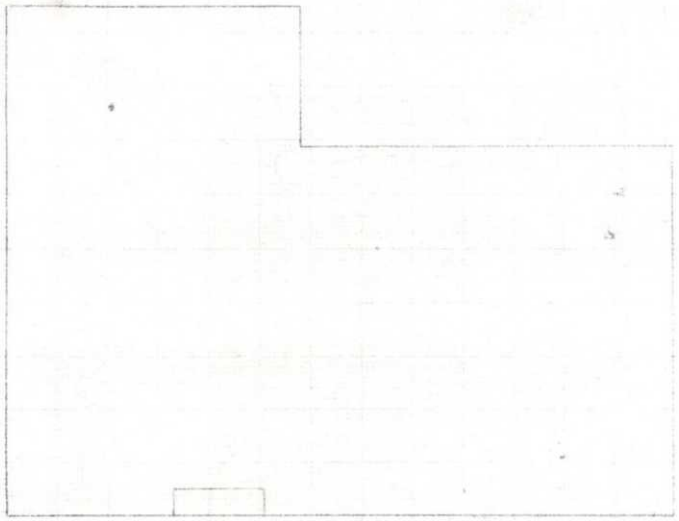


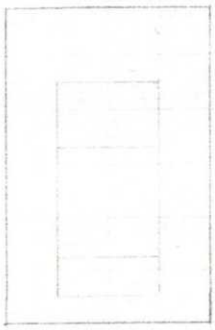
Plan
Enkel - garasje

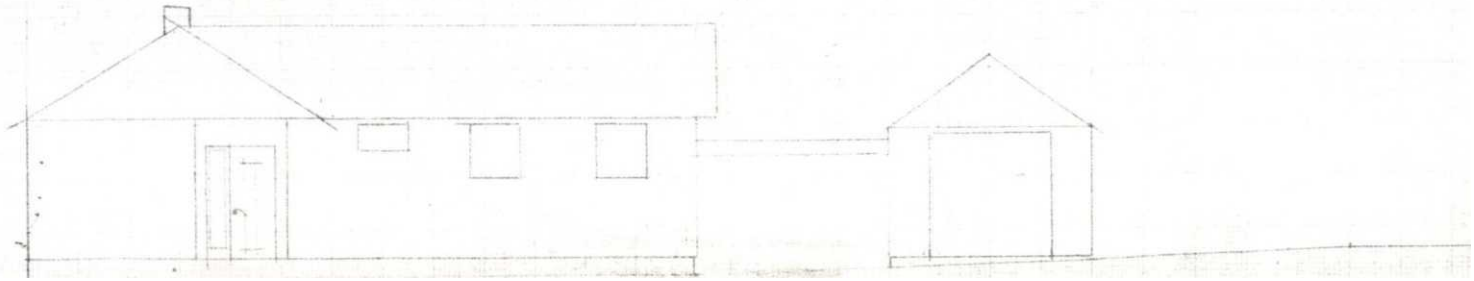
	1:
BYGGHERRE: CATO LIDAHL.	ENKEL - GARASJE. M/FLOTET TAK.

Kato Lidahl
GARASJE

M 1:100







ANDØY INGENIØRKONTOR

Jnr. 739/83

VEDTAK I BYGGESAK I MEDHOLD AV VEDTEKT TIL BYGNINGSLOVENS § 14.2.

Sak 85/83 SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV NYBYGG garasje
PÅ EIENDOMMEN gnr.21 bnr.203
I ANDØY.

Byggemelding datert 28.04.83
Byggherre: Kato Lidahl, Åse, 8484 Risøyhamn
Ansvarshavende: ikke meldt

I medhold av vedtekt til bygningslovens § 14 pkt. 2 har bygningssjefen i Andøy idag behandlet og fattet følgende vedtak i saken:

"

Søknaden godkjennes som vist på tegning.
Byggeforskriftenes krav må etterkommes.
Ansvarshavende må meldes til, og godkjennes av Andøy bygningsråd før noen del av arbeidene kommer til utførelse."

Denne avgjørelse kan i medhold av bygningslovens § 17 påklages til departementet. Eventuell klage stiles til bygningssjefen i Andøy. Dersom denne finner klagen begrunnet, kan avgjørelsen omgjøres. I motsatt fall forelegges saken for bygningsrådet, som enten kan omgjøre avgjørelsen eller gi uttalelse om klagen og sende saken til departementet.

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, 6.mai 1983.

Torbj. Wikhaug
Bygningssjef.

☐ Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kopi:
Bygningsrådet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/3444/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-17 12:17

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
ANDØY KOMMUNE

MÅLEBREV

J nr 8/82.
Målebrev nr 87.

Målebrev over –
G nr 21 | B nr 203 | Festenr
Bruksnavn "AS PELITUNET"

DAGBOKFØRT
07 JUN 82 03444
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN
Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –
Dato 24.mai 1982.
holdt –

Beskrivelse av forretningen
Kart- og delignsforretning over en parsell av gnr. 21 bnr. 193 i Andøy.

Forretningen ble rekvirert av –
Rekvirentens navn Andøy kommune.

Bestyrer ved forretningen var –
Bestyrerens navn Ole M. Adolfsen.

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

ANDØY INGENIØRKONTOR
8480 ANDENES, den 24.mai 1982.

Torbj. Wikhaug
Torbj.Wikhaug.

Ole M. Adolfsen
Saksbehandler
Ole M. Adolfsen.

Tinglysning

Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

kf.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.14 (formularbeskyttet) - Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev

LA

For matrikkelenhet:

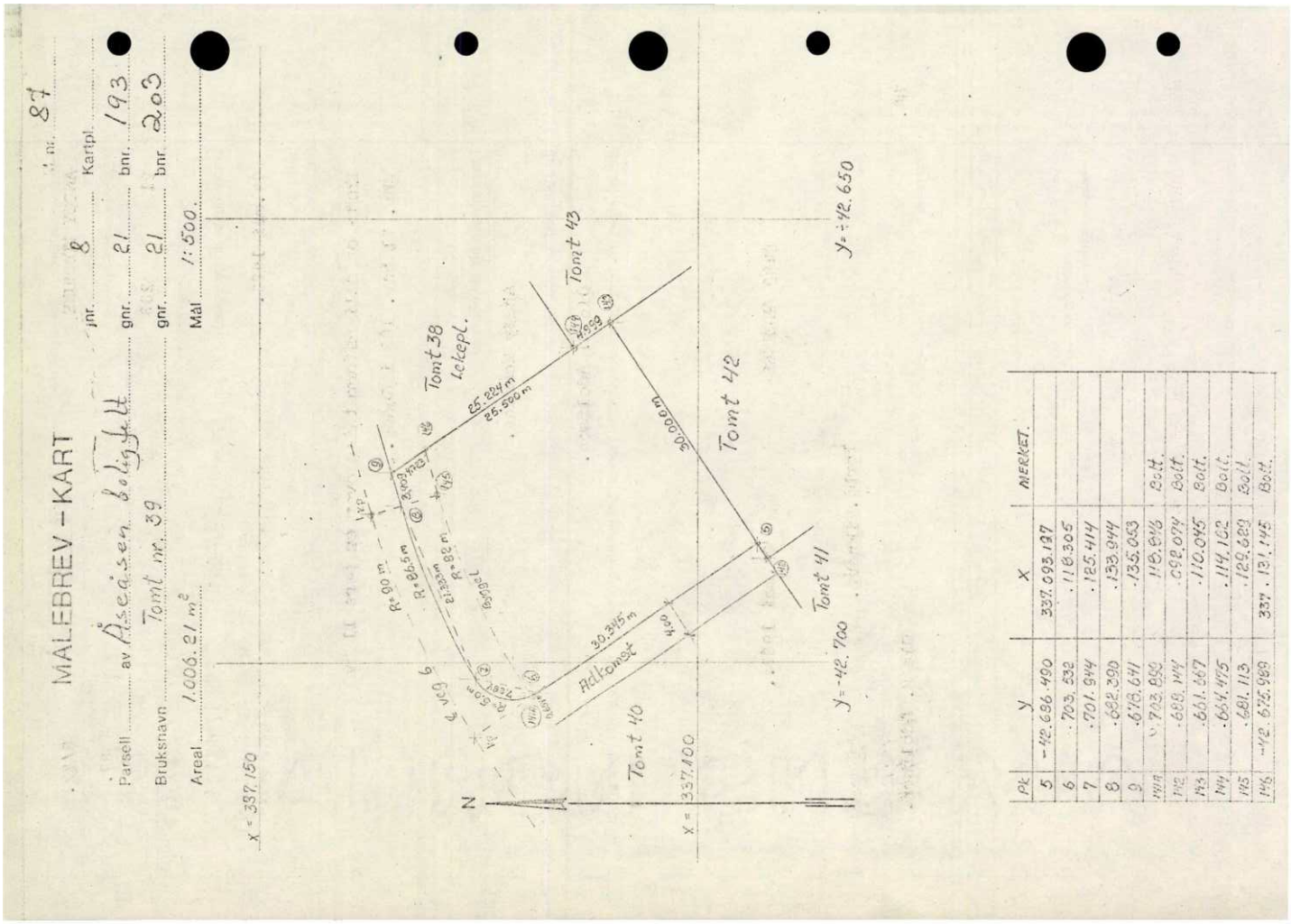
Kommune:	1871 - ANDØY
Gårdsnummer:	21
Bruksnummer:	203

Utskriftsdato/klokkeslett:	12.03.2026 kl. 12:52
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



Attestert kopi av dok.nr. 1982/3444/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-17 12:17
Kartverket

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.06.1982			
Kart- og delingsforretning				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 21/193	-1 006
Mottaker	1871 - 21/203	1 006

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Klenholveien	2106	4			Grunnkrets	0209	Åse	Nei
						Stemmekrets:	5	Sør	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303	Andøy	
				7656756	532522	Postnr.område:	8484	RISØYHAMN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 293 998
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7656748 Øst: 532510
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	36	36	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	21/203

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: ASPELITUNET
Etableringsdato: 14.06.1982
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 21 / 203	99,9 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 21 / 203	1 006 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	VOLLAN JØRN		Klenholveien 4 8484 RISØYHAMN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

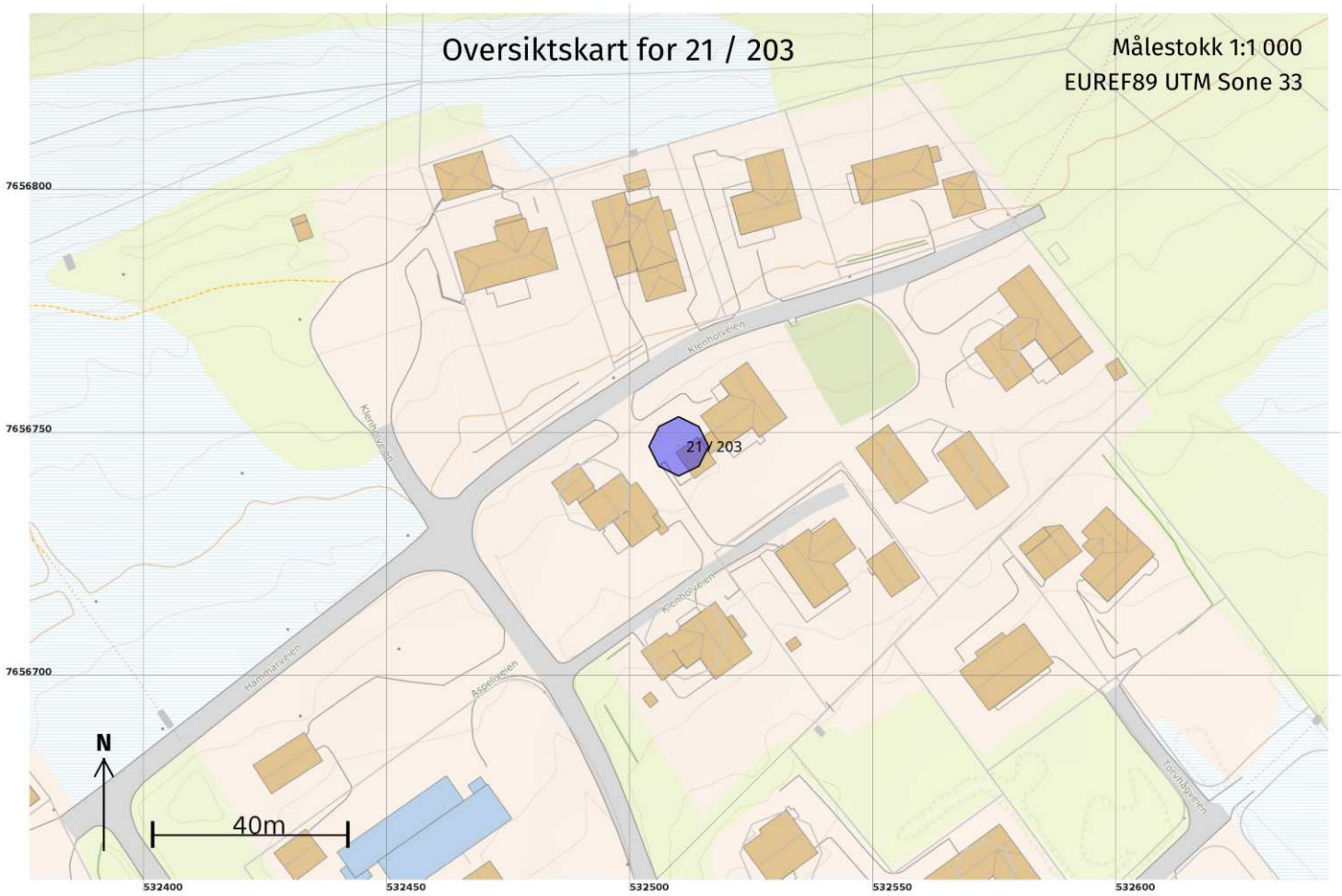
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[redacted]	VOLLAN JØRN		Klenholveien 4 8484 RISØYHAMN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7656748	532510		99,9 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato



Bygningsnr: 190 294 005
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7656748 Øst: 532514
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	220	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	220	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	120	0	120	0	0	0
K01	0	100	0	100	0	0	0

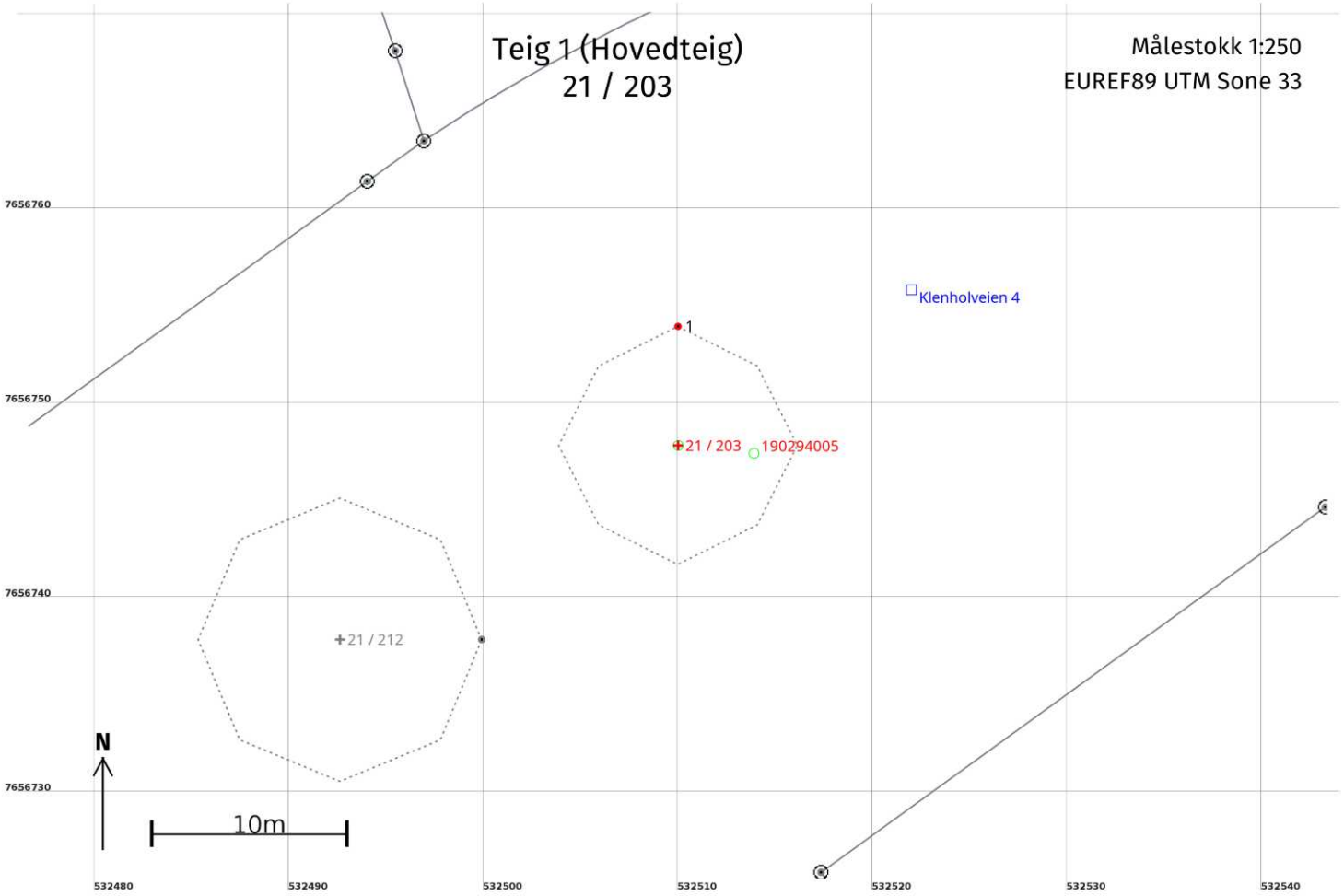
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2106 Klenholveien 4	H0101	Bolig	220	0	Kjøkken	0	0	21/203

Areal og koordinater

Areal: 99,9 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7656748 **Øst:** 532510



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	ASPELITUNET	Beregnet areal	99.9
Etablert dato	14.06.1982	Historisk oppgitt areal	1006
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader	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	14.06.1982			21/193 (-1006), 21/203 (1006)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7656748	532510	0	Ja	99.9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	87
Målebrevsnummer	87/82

Adresse

Vegadresse: Klenholveien 4 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8484 RISØYHAMN	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	209 Åse	Tettsted	
Valgkrets	5 Sør		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190294005		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

2	190293998		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190294005: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	220
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	220
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	EG256-1-03
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Klenholveien 4	H0101	21/203	220	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	120	0	120	0	0	0
K01	0	100	0	100	0	0	0

2: Bygning 190293998: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
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	EG256-1-03
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	

Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

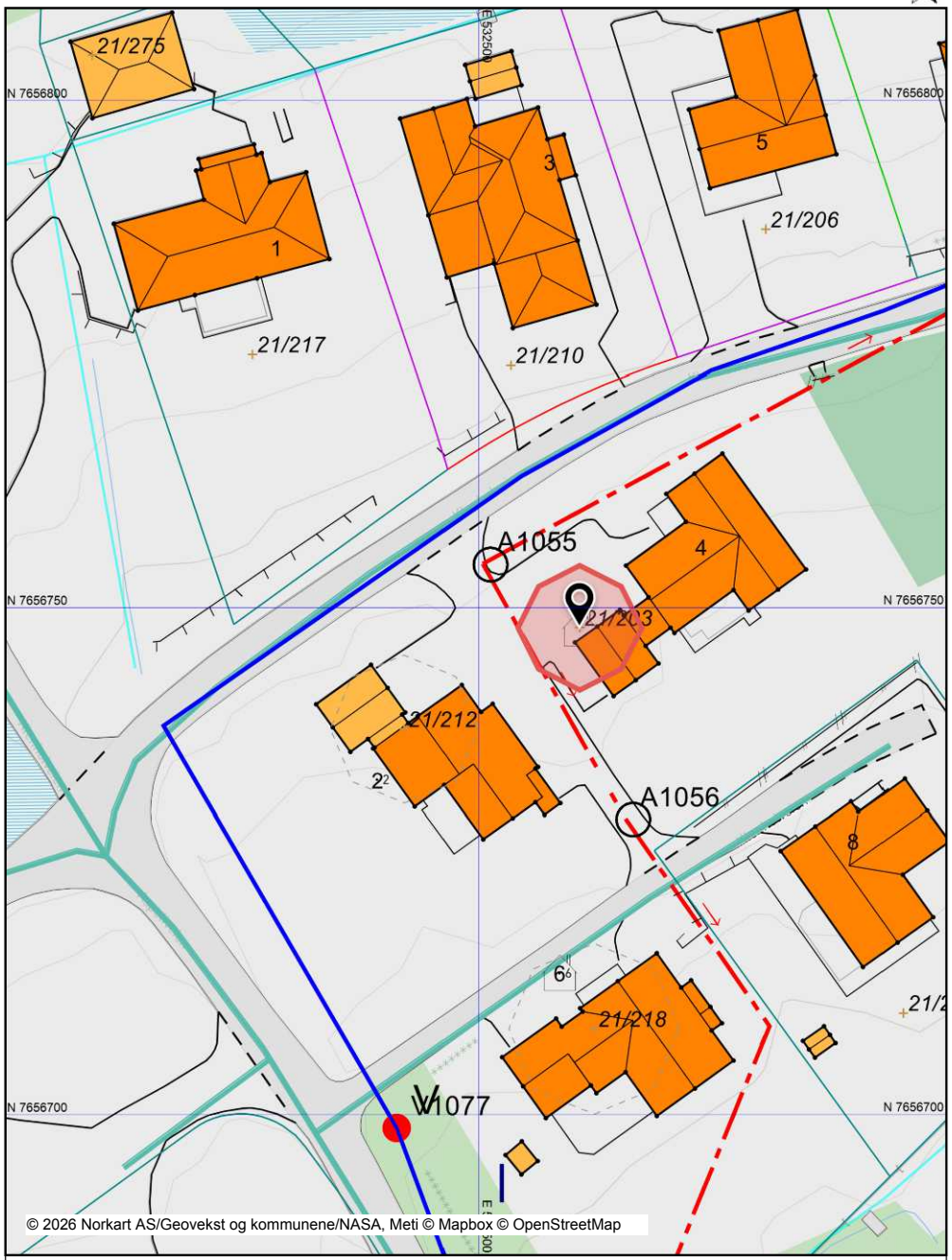
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	21/203	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 09.03.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Kyst
- Havflate

Innsjøer og vassdrag
- Kanal/Grøft

Vegkategori
- Privat veg

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

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Bru

Utskrift fra Norkart AS kartklient

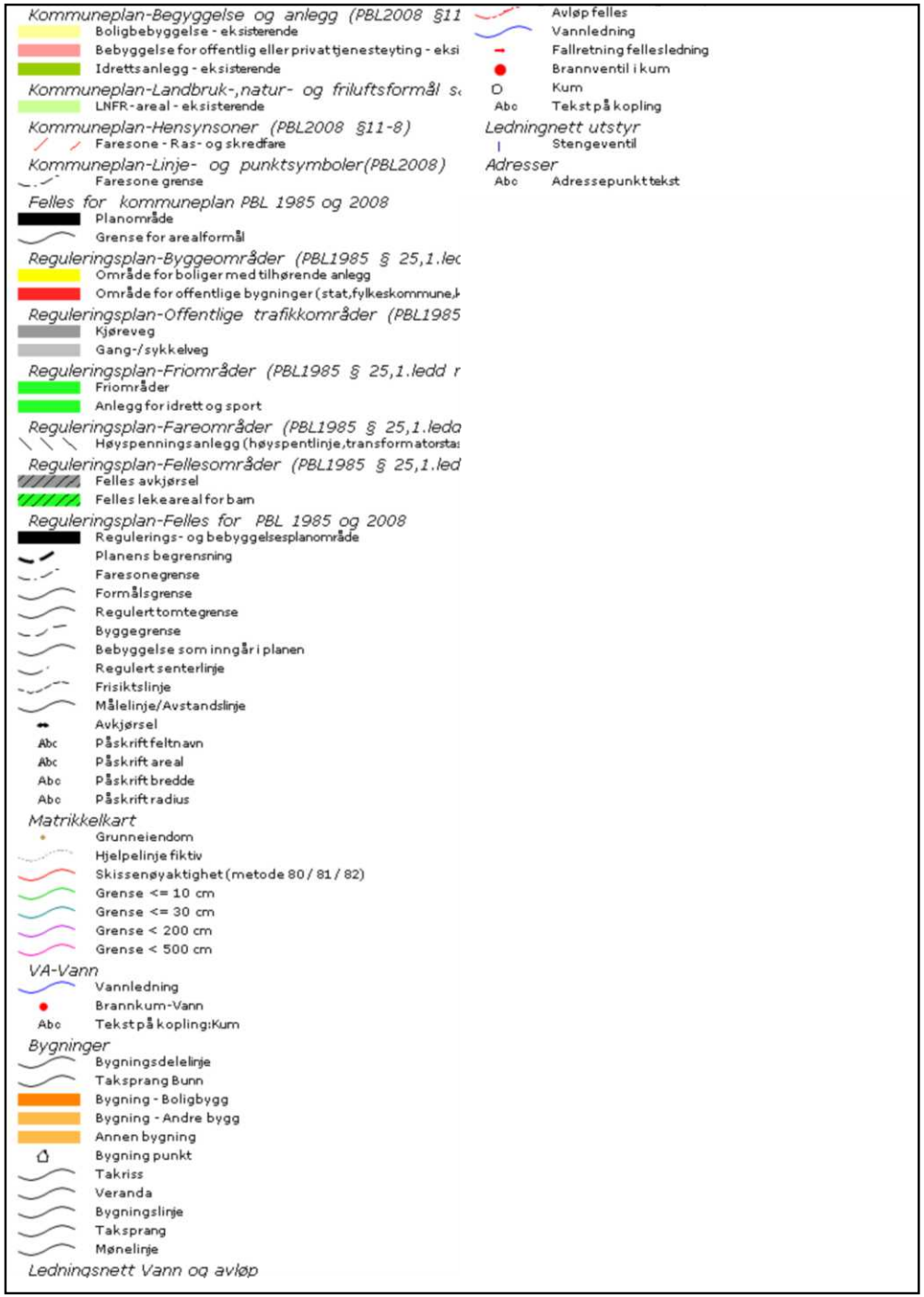
Dato: 09.03.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

N



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

Tegnforklaring



ANDØY KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "ÅSEÅSEN".

§ 1

Reguleringsplanen omfatter de arealer som ligger innenfor reguleringsgrensen som vist på planen.
Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning menes i husets lengderetning.

§ 2

Boligområder.

a) I området kan oppføres bolighus i inntill 2 etasjer.
b) Bygningenes golvflate må ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.
c) Bygningenes høyde til gesims må ikke overstige 4 m for 1-etasjes hus og 6 m for 2-etasjes hus over ferdig planert terreng.
d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Bygningsrådet kan tillate andre takformer der dette kan aksepteres ut fra praktiske og estetiske hensyn.
e) For hver leilighet skal det avsettes plass til garasje. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i bygge-forskriftene, oppføres i nabogrense.
Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger med byggemeldingen på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

§ 3

Område for offentlige bygninger.

a) Områdene tillates kun brukt til de formål som er angitt på planen.
b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
c) Bebyggelsens kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0,4.

§ 4

Forretningsområder.

a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.
b) Bebyggelsens plassering og utforming, avkjørsler, parkering etc. skal godkjennes av bygningsrådet.
c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 5

Landbruksområder.

a) Innenfor landbruksområdet tillates kun oppført bygninger tilknyttet landbruket, slik som våningshus og driftsbygninger med tilknytning til det enkelte bruk.

§ 6

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
b) Gjerdets utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
e) Mindre unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Andøy kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, den 16.september 1981

Ole S. Aavatsmark

Erling Vindenes jr.

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260009 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Klenholveien 4, 8484 Risøyhamn.
Gnr. 21, Bnr. 203, Andøy kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 28260009
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.05.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no