



Velkommen til

Asta Vinæsveien 17
8485 Dverberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Asta Vinæsveien 17
8485 Dverberg

Visning 14/7 - Sjarmerende enebolig på Dverberg | 3 soverom og garasje | Kort vei til butikk og barnehage

Velkommen til Asta Vinæsveien 17! En sjarmerende og innholdsrik enebolig med garasje, beliggende i et barnevennlig og etablert område på Dverberg.

Dette er et hjem med en lys og innbydende atmosfære, fordelt over tre plan med en god planløsning. Det lukkede inngangspartiet ønsker deg velkommen inn i en romslig gang med en sjarmerende, buet trapp. I første etasje finner du en stue med plass til både sofagruppe og spisebord, samt et praktisk kjøkken. Andre etasje rommer soveromsavdelingen med tre gode soverom. Kjelleren er innredet med en hyggelig kjellerstue (ikke omsøkt) og en praktisk bod, perfekt som en ekstra TV-stue eller lekerom for barna. Eiendommen har en platting i hagen og oppvarming med varmepumpe.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 200 000
Omkostninger	kr	56 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 256 090
BRA/BRA-i		176 m² / 148 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1932
Tomt		794 m² eiet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Asta Vinæsveien 17, 8485 Dverberg

Registerbetegnelse
Gnr. 26, Bnr. 28, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 200 000,-
Omkostninger	kr	56 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 256 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 272 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 55 000,-

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 56 090,- 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 14 621,-
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 280,- med 2 terminer pr. 2026
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: 148 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 176 m²
TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
2: 41 m²,
1: 75 m²,
Kjeller: 32 m²

Garasje
Etasje: 28 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har parkering på egen tomt, med en gruset gårdsplass. Frittstående garasje på tomt, men selger opplyser om at det ikke er mulig å kjøre til den, slik den står nå.

Tomt
Tomtestørrelse er 794 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 26.06.2026 av Andøy kommune.

Eiendommen er en selveiet grunneiendom. Tomten er bebygget og opparbeidet, planert med spredt beplantning og ligger i et etablert boligområde. Fra Asta Vinæsveien er det adkomst inn på egen, gruset gårdsplass med plass for parkering.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Fuktsikring og drenering:
Drenering antatt fra byggeår. Utvendig fuktsikring av grunnmuren vurderes som mangelfull.

Grunnmur og fundamenter:
Støpt grunnmur fra byggeår. Kjellervegger av støpt betong. Fundamentering og frostsikring er ukjent.

Terrengforhold:
Terrenget heller stedvis mot boligen. Tomten er planert med spredt beplantning og har en gruset gårdsplass med plass for parkering.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type og antatt fra byggeår.

Byggeår
1932 for enebolig og 1995 for garasje ifølge selger/kommunen. Ukjent oppføringsår for tilbygg.

Innhold
Eiendommen består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje
BRA-i 75 m²: Entré, kjøkken, bad, stue m/trapp.

2. etasje
BRA-i 41 m²: Gang, soverom, soverom 2/omkledningsrom, soverom 3.

Kjeller
BRA-i 32 m²: Teknisk rom/bod, kjellerstue.

Garasje:
1. etasje
BRA-e 28 m²: Garasje.

Eiendommen har en veranda på ca. 16 m² med utgang fra 1. etasje, og en terrasse på ca. 17 m² med tilkomst fra hagen.

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

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

Det foreligger ikke plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent.

På bakgrunn av boligens oppføringsår gjøres det oppmerksom på at det ikke var vanlig med oppholdsrom i kjelleretasje. Kjellerstue anses derfor som innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan 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. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Eneboligen fra 1932 har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Seksjonskjøkken med lysmalte profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask i stål. Innredningen er organisert langs tre vegger. Integrert ovn, mikro, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombinert frys- og kjøleskap. Ventilator med innebygget kasse for rør ut til friluft. Kjøkkeninnredning og overflater ble oppgradert i 2012. Det er ikke montert komfyrvakt, og det er ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum. Det er registrert glippe i skjøtene på benkeplaten.

Bad:
Våtrom oppgradert i 2012. Himling av malt MDF takpanel og malt panel på vegger. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedstøpt plastsluk. Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med helstøpt servant og speilskap på vegg. Frittstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft. Badet har et oppgraderingsbehov: det er ikke membran/tettesjikt på vegger, det er avvik i fallforhold til sluk og i fuger, og det er registrert fuktskjolder og svelling i skapinnredning. Vindu i dusjens våtsone er ikke av fuktbestandig materiale.

Overflater:
Gulv: Flis og malt heltregulv.
Vegger: Malt panel og ferdigmalt bygningsplate.
Himling: Malt panel og ferdigmalt MDF-takpanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Øvrige etasjeskillere er av trebjelkelag fra byggeår. Støpt kjellergulv mot grunn. En tidligere krypkjeller i tilbygget under bad i 1. etasje er stengt, fylt med sand og det er støpt gulv mot tilfyllingen.

Pipe og ildsted:
Teglpipe fra byggeår. Pipen er ikke rehabilitert med innvendig stålrør. Det er ikke montert ildsted. En tidligere vedovn i kjellerstue er fjernet, og gjennomføringen er kun teipet igjen. Feieluke er plassert i kjellerbod.

Innvendige trapper:
Boligen har to innvendige trapper. Den ene er en 180° svingtrapp fra 1. etasje til gang i 2. etasje med trinn, vanger og rekkverk i tre. Den andre er en 90° svingtrapp fra kjellerstue til stue i 1. etasje med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.

Innvendige dører:
Innerdørene er originale av treverk fra byggeår, pusset og malt i senere tid.

Vannledninger:
Vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system fra 2012. Vannskap med kursfortegnelse og stoppekran er plassert i bod i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast, med en kort ende av eldre støpejernsrør ut av kjellerveggen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vegg og klaffeventiler i vindu. Det er sporadisk avtrekk fra kjøkken via ventilator med innebygget kasse for rør ut til friluft, og fra bad via elektrisk styrt vifte med utkast til friluft.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1993. Det er ikke montert WaterGuard eller annen automatisk lekkasjestopper.

Elektrisk anlegg:
Åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap i gang i 2. etasje med automatsikringer. Hovedsikring 50 A, med kurser på 1 x 25 A, 9 x 16 A, 1 x 13 A og 1 x 15 A. Det foreligger samsvarserklæring på renovering datert 11.07.2012. Luft-til-luft varmepumpe med én utedel og to innedeler (i gang i 2. etasje og stue i 1. etasje) ble montert i 2025.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold utover det som fremkommer av tilstandsrapporten.

Lagring:
Loft med adkomst via takluke i et av soverommene. Kjellerbod (del av teknisk rom/bod i kjeller). Frittstående garasje med innlagt strøm, eldre leddport i treverk og eldre malt tredør.

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:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er registrert fuktmerker i nedre del av takkonstruksjonen mot vest, og misfarging på undertaket. Ved fuktmåling ble det målt 17,4 % trefuktighet i en taksperre. Trevirke regnes normalt som tørt under ca. 15 %, og ved fuktinnhold over ca. 17 % øker faren for råte- og muggsoppvekst. Manglende lufting i takkonstruksjonen gir økt risiko for fuktopphopning og kondens.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Gjennomføring etter fjernet vedovn i kjellerstue er kun teipet igjen, og hullet står fremdeles åpent. Pipen er ikke rehabilitert med innvendig stålrør. Feieluke lot seg ikke åpne på befaring og er derfor ikke funksjonsprøvd. Et åpent, kun teipet hull i pipa utgjør en risiko for røyk- og brannspredning.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er i hulltaking påvist fukt- og råteskader. Det forhøyede fuktnivået må sees i sammenheng med boligens drenering og utvendige fuktsikring.

- Tomteforhold - Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med fossil olje og parafin til oppvarming i boliger. Tanker som ikke lenger er i bruk, skal tømmes, renses og enten fjernes eller fylles igjen i samsvar med gjeldende forskrift, og utført arbeid skal dokumenteres. Det foreligger

ikke dokumentasjon på at dette er utført for eiendommen. Det er usikkert om oljetanken er fjernet og sanert, og en eventuell gjenværende nedgravd tank utgjør en miljørisiko ved fare for forurensning av grunnen.

- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Vegger er utført uten membran/tettesjikt. Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningen, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og fundamenter.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det er påvist råte i nedre del av bordkledning på sørvegg. Manglende musesperre gir økt risiko for inntrengning av gnagere i konstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Eldre vinduer har råteskade utvendig. Vindu på soverom (sørøst, 2. etasje) har fastmonterte sprosser og er ikke godkjent som rømningsvindu. Det er registrert vindu som ikke har barnesikring.

- Utvendig - Dører: Det mangler beslag i nedkant av ytterdøren, og det er registrert noe skade og fukt i nedkant av dørbladet. Manglende beslag gir økt risiko for fukt- og råteskade på dørbladet.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er fuktskader og manglende vedlikehold på håndløpere og dekke. Fuktskader og manglende vedlikehold skyldes værpåkjenning og manglende overflatebehandling over tid.

- Utvendig - Utvendige trapper: Det er værslitasje på trappen som følge av normal værpåkjenning.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist slitasje og synlige skader på gulv i 1. etasje, og det er konstatert knirk i flere av boligens gulv.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom hele rommets lengde i stue i 1. etasje. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjellen har først og fremst en estetisk og bruksmessig betydning.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp. Det er liten frihøyde i trappeløp. Avviket gjelder svingtrappen fra 1. til 2. etasje: rekkverket har en høyde på 98 cm, og åpninger i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. Trappen har også enkelte bruksmerker og lav frihøyde. Lav frihøyde og et lavt rekkverk med åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav gir en viss sikkerhetsrisiko, særlig for barn.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er stedvis slitasje på dørene, samt avvik i en låskasse.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er ikke tettet rundt varerørene

der rør-i-rør-systemet avsluttes, slik at en eventuell lekkasje vil kunne renne ut i boligen. Rommet hvor rør-i-rør-systemet avsluttes har heller ikke sluk. Varerør i vannskapet er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Den utvendige enden av avløpet er utført i eldre støpejern, og det må påregnes at denne delen har begrenset gjenværende levetid. Manglende lufting av avløpsanlegget kan føre til at vannlåser tømmes og at det oppstår lukt i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år. Det er ikke sluk i rommet, og det er ikke montert WaterGuard eller annen automatisk lekkasjestopper. Tanken er i tillegg av eldre alder. Manglende sluk og lekkasjestopper innebærer at vann ved en eventuell lekkasje kan spre seg ukontrollert.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mangelfull drenering og fuktsikring gir økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, og forholdet må sees i sammenheng med påvist fukt under punktet Rom under terreng.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist vertikalt riss i grunnmuren. Fundamentering og frostsikring er ukjent. Et vertikalt riss skyldes ofte svinn eller mindre setninger og er normalt mindre alvorlig enn horisontale eller skrå riss, men risset kan gi fuktinntrengning.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget heller stedvis mot boligen. Terreng som heller mot boligen kan lede overvann mot grunnmuren og øke fuktbelastningen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet, noe som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er registrert glippe i skjøtene på benkeplaten.

- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er registrert blemmer i malingen på takpanelet i området ved dusjsonen som følge av fuktbelastning.

- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist fuktskjolder og svelling i skapinnredning.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet har spalteventil i vindu som eneste tilluftsløsning. Dette anses ikke som tilfredsstillende i henhold til dagens krav. Det bør etableres luftespalte under dør eller annen fast tilluftsløsning for å sikre nødvendig ventilasjon og trykkutjevning.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Innvendig - Krypkjeller: Boligen har tidligere hatt krypkjeller i tilbygget under bad i 1. etasje. Opplyst av tidligere eier at krypkjelleren er stengt, fylt med sand og at det er støpt gulv mot

tilfyllingen. Krypkjelleren er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tre av veggene til badet er yttervegger, og siste vegg er tømmervegg. Det er heller ikke mulig med fuktmåling fra undersiden.

Helse, miljø og sikkerhet:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er avvik i rømningsveier. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon ifølge nasjonalt aktsomhetskart.

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. 1: Baderomsinnredningen ved håndvasken har fått bulker og svellinger, antakelig som følge av fukt. Panelet har utvidet seg litt i skjøtene, og noen av fugene rundt flisene virker slitne. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2012 med rørleggerarbeid og elektrisk arbeid. Ufaglært arbeid: Store deler av huset ble pusset opp i 2012 av tidligere eier, delvis på egenhånd. Tettesjikt, membran og sluk ble ikke fornyet, så vidt selger kjenner til.

Pkt. 5: Faglært arbeid: På hele nordveggen ble eternitt fjernet, og det ble lagt ny kledning på hele den veggen samt i solkroken på sør/vest. Arbeidet ble fullført i 2024.

Pkt. 10: Da selger kjøpte boligen ble det opplyst om tegn til fukt i kjellerbod. Det er installert en panelovn som alltid har vært på for å motvirke negativ utvikling. Ingen ytterligere tiltak er gjort.

Pkt. 13: Tidligere leietaker hørte lyder i veggen i kjelleren, og det ble mistenkt mus eller røyskatt. Et hull i muren ble dekket med en stein i 2025, og det har ikke vært problemer siden.

Pkt. 18: Ufaglært arbeid: Huset ble pusset opp i 2012 av tidligere eier. Det ble lagt ny isolasjon på kjøkken, stue og bad. Varmekablene i kjelleren og flisene ble lagt av fagfolk.

Pkt. 37: Garasjen er ikke i veldig god stand. Det er heller ikke mulig å kjøre inn til den slik den står nå. Ingen tiltak er gjort.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking av stålplater. Undertak er ukjent. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, og tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg. Taket er en saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer. Undertaket (taktro) er av rupanel, og takkonstruksjonen er isolert mellom undergurtene. Adkomst til loftet er via en takluke i et av soverommene.

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Kledning og vindsperre på nordvegg ble skiftet i 2025.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass skiftet i perioden rundt 2012 - 2015, samt eldre koblede vinduer.

Dører:
Malt ytterdør med 2-lags glass fra 2012.

Balkonger/terrasser:
Veranda med utgang fra 1. etasje på ca. 16 m², med dekke og bærende konstruksjon i impregnerte materialer på støpte fundamenter på søyler. Terrasse med tilkomst fra hagen på ca. 17 m², med dekke og bærende konstruksjon i impregnerte materialer.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp med vanger og trinn i impregnert treverk.

Garasje:
Garasjen er fra 1995 og er oppført på ringmur og gulv av betong. Vegger av bindingsverk fra byggeår kledd innvendig med bygningsplater og utvendig med liggende, malt bordkledning. Pulttakkonstruksjon med plassbygde takstoler, tekket med stålplater utvendig. Deler av undertak i papp er revet bort/har skader. Garasjen har en eldre leddport i treverk, en eldre malt tredør og har innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Med en sentral plassering i Dverberg, et historisk knutepunkt i Andøy, kombineres roen fra et lite lokalsamfunn med nærhet til både daglige nødvendigheter og storslått natur. Herfra er det kun noen få minutters gange til den lokale dagligvarebutikken og Skolestua barnehage, noe som forenkler hverdagslogistikken. For en kaffe og lokalt bakverk ligger den sjarmerende Alveland Butikk & Café like i nærheten, et populært samlingssted kjent for sine kanelboller og håndlagde produkter.

Dverberg er en bygd med mye liv og aktivitet sin lille befolkning til tross. Både puben, samvirkelaget og Alveland café er viktige sosiale samlingssteder som holder åpent året rundt. I tillegg finnes det et aktivt teatermiljø for barn og ungdom, og et samfunnshus hvor det stadig skjer noe - med café, loppemarked og kino.

Området er et flott utgangspunkt for å oppleve alt Andøya har å by på. Kystlandskapet inviterer til turer langs svaberg og strender, mens merkede turstier i fjellet byr på mektige naturopplevelser og panoramautsikt. En kort kjøretur unna ligger den berømte hvite sandstranden på Bleik, et yndet sted for å oppleve midnattssol om sommeren og nordlys om vinteren. Fra eiendommen er det utsikt mot det åpne landskapet og fjellene i horisonten, en konstant påminnelse om den unike naturen som omgir deg.

Dverberg har et aktivt kulturliv og en sterk lokal identitet, med Dverberg kirke fra 1843 som et sentralt landemerke. For familier finnes Åse Montessoriskole en ti minutters kjøretur fra boligen. Gode bussforbindelser gjør det enkelt å komme seg rundt i kommunen, og Andøya lufthavn ligger omtrent 25 minutter unna med bil, noe som gir enkel tilgang til resten av landet.

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 oppmerksom på at frittstående skap på bad ikke medfølger i salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen opplyses oppført i ca 1932, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Eiendommen ble i midlertid etablert i 1908, så boligen kan være eldre enn oppgitt byggeår. Det kan se ut som om eneboligen er tilbygget, men oppføringsår er ikke oppgitt.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje/uthus/anneks:
Garasjen opplyses oppført i 1995. Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Veranda:
Det foreligger godkjent gjenpart av nabovarsel for bygg av veranda, datert 07.08.2008. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe montert i 2025 med èn utedel og to innedeler plassert i gang i andre etasje og i stue i første etasje. Badet i første etasje har elektriske varmekabler i gulvet.

Eiendommen har en teglpipe fra byggeår. En tidligere vedovn i kjellerstuen er fjernet, og det er for tiden ikke montert ildsted. Gjennomføringen etter den fjernede vedovnen er kun teipet igjen og hullet står åpent.

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

Det er registrert påfyllingsrør til en oljetank på eiendommen. Det opplyses om at tanken skal være sanert, men på grunn av manglende dokumentasjon foreligger det usikkerhet rundt hvorvidt den faktisk er fjernet fra grunnen.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder

også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2013-2024, vedtatt 17.03.2014. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor flystøysone til Andøya lufthavn, og støy skal vurderes i henhold til retningslinje T-1442. Det gjelder også høyderestriksjoner for bebyggelse knyttet til innflygingen til lufthavnen, som beskrevet i kommuneplanens bestemmelser.

Eiendommen berøres av hensynssone H_380: Faresone for militær virksomhet, vist på kommuneplankartet.

Vei, vann og avløp
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. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 404 181,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 616 725,-.

Notater

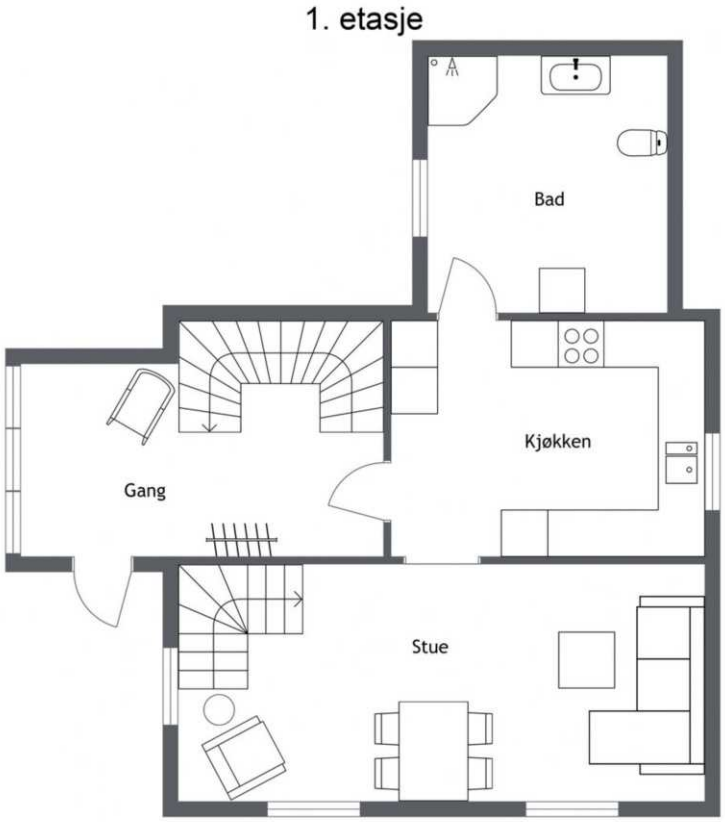








Plantegning

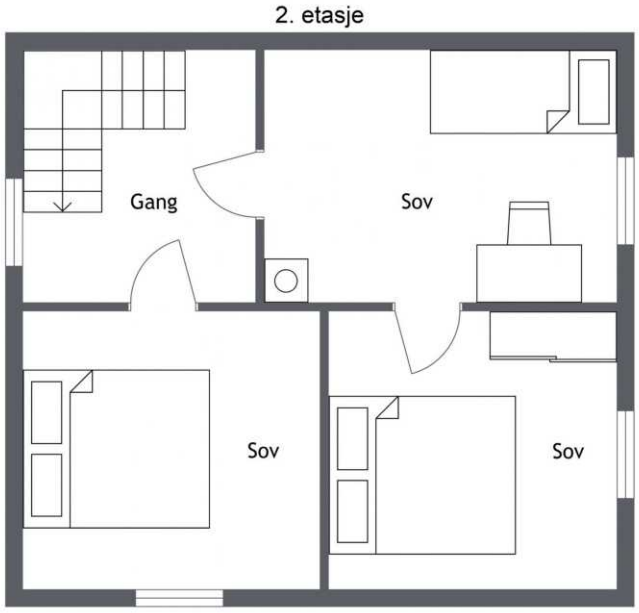


Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

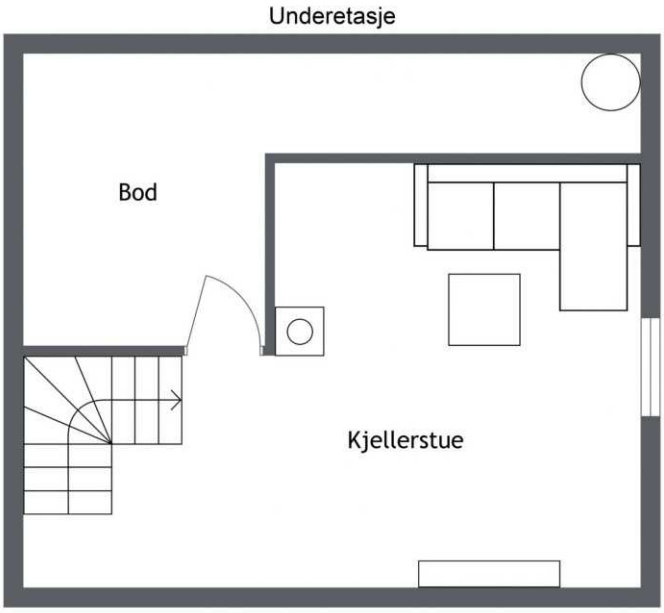
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



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

Plantegning



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

Plantegning

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

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
Nikoline J Spjelkavik

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 441
Dato: 16.03.1936
VEDR. HAVNEANLEGG - STATENS HAVNEVESEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 923
Dato: 04.05.1937
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 1356
Dato: 25.05.1938
Utskifting

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 4081
Dato: 25.10.1954
RETTIGHETER IFLG. SKYLDDELING.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 902925
Dato: 05.06.1959
Rettighetshaver ANDØY KRAFTLAG.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4132
Dato: 01.08.1973
Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver ODD SPJELKAVIK.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 900084
Dato: 12.10.1908
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 127
Dato: 14.01.1953
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4081
Dato: 25.10.1954
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1800
Dato: 23.03.1982
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 2,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 23-06-2026 av Kenneth Behrens i Paulsen Takst AS.

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

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

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

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

eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 23.06.2026
Selgers egenerklæring, datert 03.06.2026
Energiattest, datert 23.06.2026
oppføring veranda, datert 07.08.2008
Matrikkelrapport, datert 26.05.2026
Grunnkart, datert 26.05.2026
Kommuneplan, datert 26.05.2026
Skylddelingsforretning, datert 1953
Skylddelingsforretning, datert 1954
Erklæring/avtale, datert 1973
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

ASTA VINÆSVEIEN 17

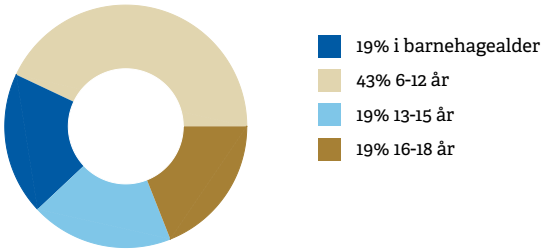
OFFENTLIG TRANSPORT

Dverberg Linje 871, 879	**3 min** 0.3 km
Andøya lufthavn Andenes	**25 min**

SKOLER

Åse Montessoriskole (1-7 kl.) 47 elever, 4 klasser	**10 min** 12.2 km
Risøyhamn skole (1-10 kl.) 76 elever, 6 klasser	**20 min** 22 km
Andenes skole (1-10 kl.) 253 elever, 22 klasser	**26 min** 29.6 km
Bleik Montessoriskole (1-7 kl.) 39 elever, 5 klasser	**26 min** 31.5 km
Andøy videregående skole 150 elever	**27 min** 30 km

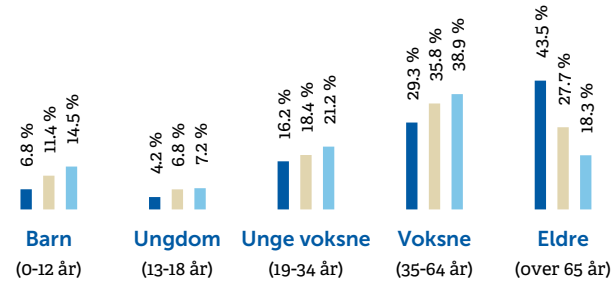
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**39%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**13%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Myre	192	134
Kommune: Andøy	4 572	3 017
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skolestua barnehage (1-5 år) 17 barn	**4 min** 0.3 km

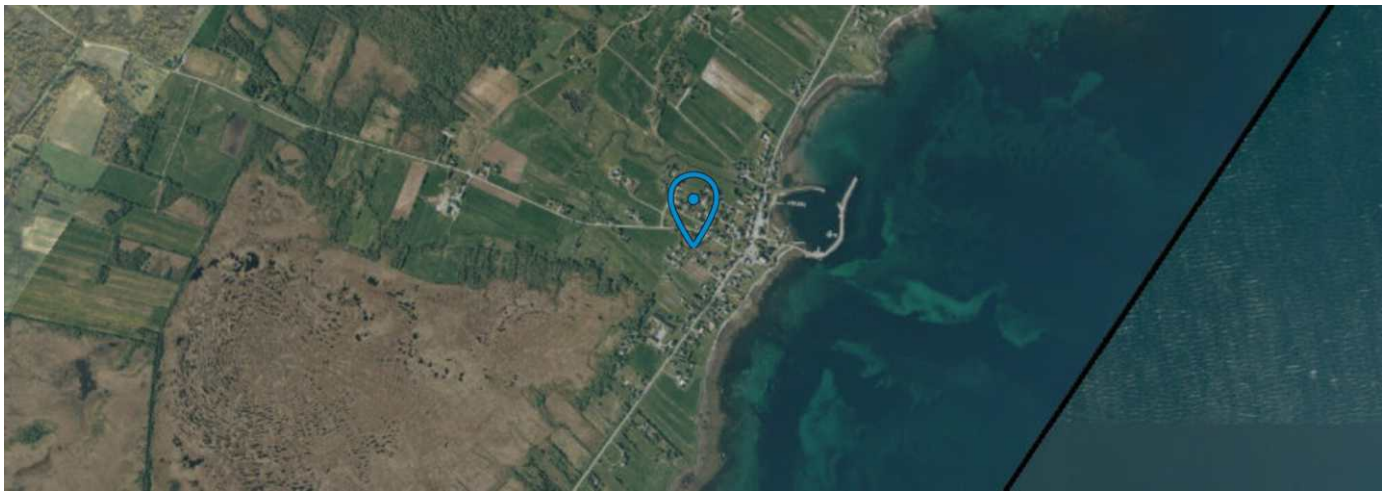
DAGLIGVARE

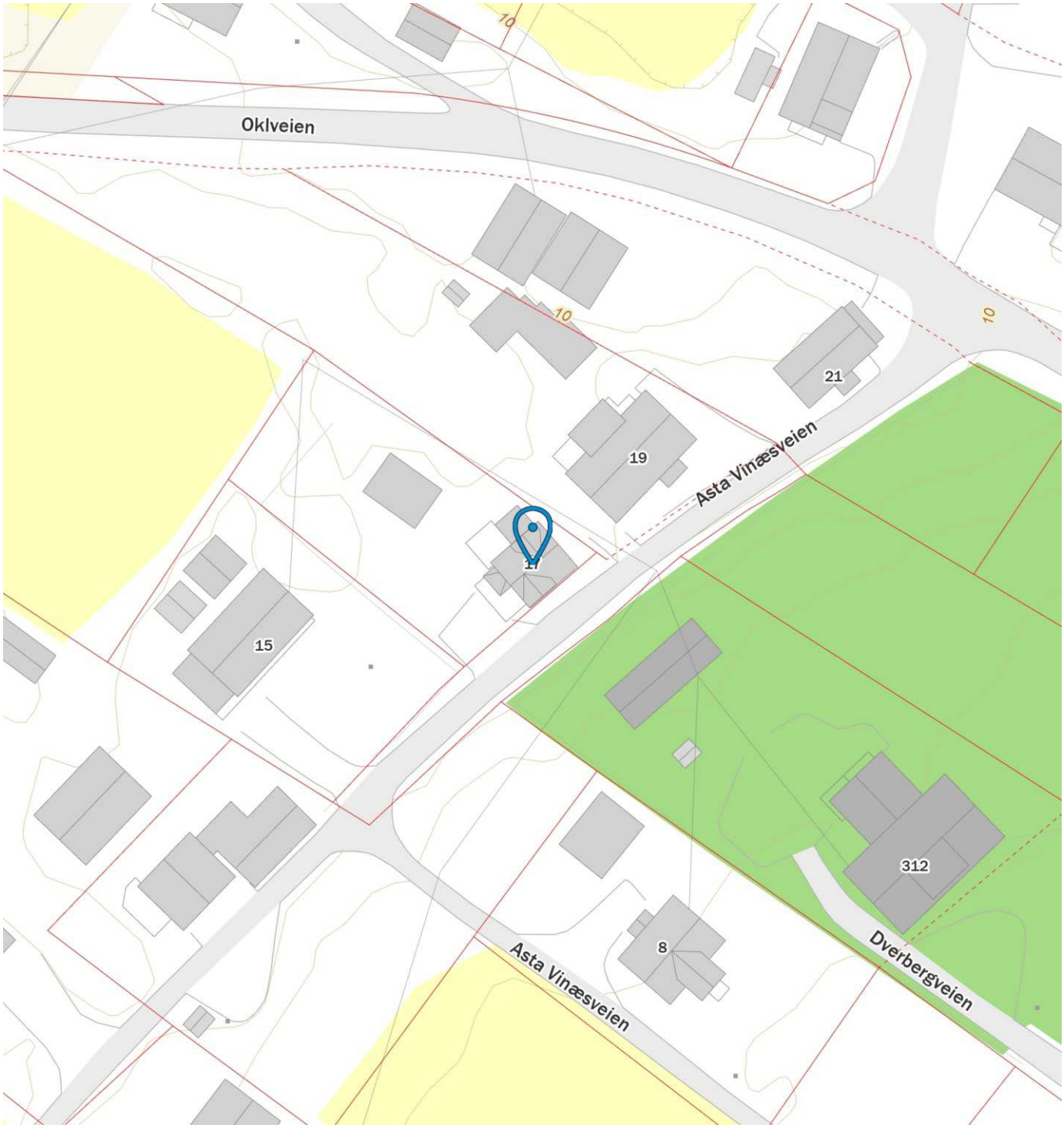
Coop Marked Dverberg PostNord	**3 min** 0.3 km

SPORT

Dverberg Fotball, friidrett	**19 min** 1.8 km
Dverberg/Saura skole Ballspill	**6 min** 6.1 km
Vestbyen Treningssenter	**25 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
ANDØY kommune
gnr. 26, bnr. 28

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1670 **PropCloud ref nr:** DA8597

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

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

Paulsen Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig



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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 28
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 28
1871 ANDØY

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 28
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1932 som er jevnlig vedlikeholdt og delvis oppgradert, blant annet omfattende renovering i 2012 og utskifting av kledning/vindsperre på nordvegg i 2025. Det er likevel flere forhold som krever tiltak. Taktekking og undertak nærmer seg slutten av forventet levetid, og det er registrert fuktmerker og manglende lufting i takkonstruksjonen. Ytterkledning har råteskader enkelte steder, og det mangler musesperre. Vinduer har slitasje, enkelte råteskader og avvik i rømningsvei. Badet fra 2012 har flere avvik, blant annet manglende membran på vegger, skader i overflater og avvik i fallforhold. I kjeller er det påvist forhøyet fukt og råteskader i konstruksjoner. Drenering og utvendig fuktsikring vurderes som mangelfull. Det er avvik ved pipe, herunder åpen gjennomføring og manglende ildfast plate. Vann- og avløpsinstallasjoner har enkelte avvik, og varmtvannsbereder er av eldre dato uten sluk i rommet. Det foreligger usikkerhet rundt sanering av oljetank. Det er også registrert avvik innen HMS, herunder manglende radonmåling og åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er eldre og nærmer seg slutten av forventet levetid. Det er manglende lufting i takkonstruksjonen og registrert fuktmerker. Takvann ledes ikke tilfredsstillende bort fra bygningen. Ytterkledning har råteskader enkelte steder, og det mangler musesperre. Vinduer har slitasje, enkelte råteskader og avvik i rømningsvei. Ytterdør har skader i nedkant av dørblad og manglende beslag. Veranda og terrasse har slitasje og fuktskader i håndløpere og dekke. Utvendig trapp har normal værslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater har noe slitasje og skader, særlig på gulv i 1. etasje, samt knirk i flere gulv. Etasjeskiller har målte høydeforskjeller utover standardens toleranser. Innvendige trapper har knirk, lav frihøyde og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav. Innvendige dører har slitasje og avvik i låskasse. Det er avvik ved pipe, inkludert åpen gjennomføring, manglende ildfast plate og feieluke som ikke lot seg åpne.

VÅTROM Gå til side

Badet har avvik i sluk, membran/tettesjikt og overflater. Det er registrert skader i gulv og vegger, samt avvik i fallforhold. Ventilasjonen er ikke tilfredsstillende. Tilliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for full vurdering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning og overflater har normal slitasje etter alder. Det er enkelte bruksmerker og slitasje som må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsrør har noen registrerte avvik. Varmtvannsbereder er eldre og står i rom uten sluk. Luft til luft varmepumpe er installert i nyere tid.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering og fuktsikring vurderes som mangelfull. Det er registrert forhøyet fukt og råteskader i konstruksjoner under terreng. Grunnmur har normale alderstegn. Terreng faller delvis mot bygningen. Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato. Det er usikkerhet rundt eventuell nedgravd oljetank.

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

Åpninger i rekkverk overstiger dagens krav. Det er avvik i rømningsveier. Det er ikke utført radonmåling, og bygget har ikke radonsperre. Åpen gjennomføring i pipe utgjør brannrisiko.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m²
Totalpris	2 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

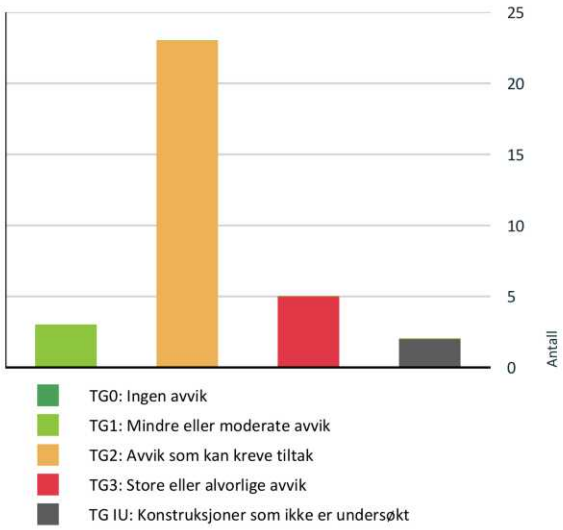
Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 28
1871 ANDØY

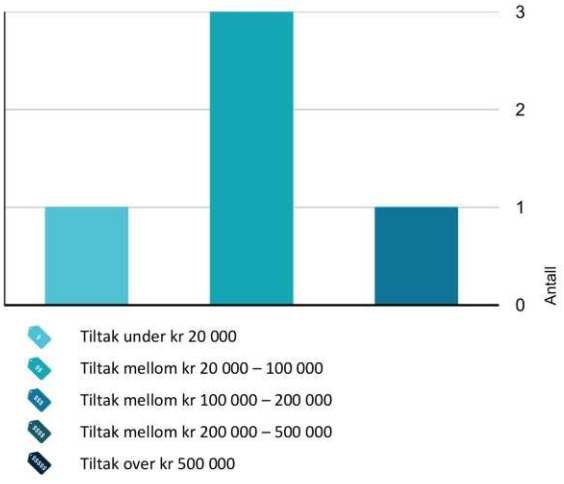
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > 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
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 28
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Det er avvik i rømningsveier.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 28
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1932

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Vedlikehold
Eldre bolig som er jevnlig vedlikeholdt de senere år. Kostnader til ytterligere vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering		
2012	Modernisering	Omfattende renovert av tidligere eier, innvendig og utvendig.
2025	Modernisering	Skiftet kledning og vindsperre på nordvegg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av stålplater. Undertak ukjent. Fastmontert takstige. Heldekkende pipebeslag i stål.

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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg. Eldre taktekking gir økt risiko for lekkasjer over tid. Påkostninger må påregnes.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast. Fastmontert takstige for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann til egnet dreneringssystem.
Takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningen. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur, fundamenter.



Avvik nedløp

Tilstandsrapport



Manglende snøfangere



Manglende musepserre



Avvik nedløp



Råte i bordkledning



Avvik nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Kjellervegger av støpt betong med ukjent fundamentering og frostsikring. Øvrige yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Råte i nedre del av bordkledning på sørvegg.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:

Manglende musesperre gir økt risiko for inntrengning av gnagere/skadedyr i konstruksjonen. Musesperre bør etableres. Råte i nedre del av bordkledning på sørvegg kan svekke kledningen og spre seg ved videre fuktpåkjenning. Råteskadet bordkledning bør utbedres/skiftes ut. Påkostninger må påregnes.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er en saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer. Undertaket (taktro) er av rupanel, og takkonstruksjonen er isolert mellom undergurtene. Adkomst til loftet er via en takluke i et av soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktmerker i nedre del av takkonstruksjonen mot vest, og misfarging på undertaket. Ved fuktmåling ble det målt 17,4 % trefuktighet i en taksperre. Trevirke regnes normalt som tørt under ca. 15 %, og ved fuktinnhold over ca. 17 % øker faren for råte- og muggsoppvekst. Målingen viser dermed et noe forhøyet fuktnivå i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufting i takkonstruksjonen gir økt risiko for fuktopphopning, kondens og på sikt råte- og soppskader. Det bør etableres tilfredsstillende lufting/ventilering av takkonstruksjonen. Det forhøyede fuktnivået og fuktmerkene bør følges opp, og undersøkes nærmere av en fagperson. Påkostninger må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Fuktskjolder i konstruksjonen



Manglende lufting

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass skiftet i perioden rundt 2012 - 2015, samt eldre koblede vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer har råteskade utvendig.
Vindu på soverom (sørøst, 2. etasje) har fastmonterte sprosser og er ikke godkjent som rømningsvindu.
Det er registrert vindu som ikke har barnesikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trege vinduer og råteskade på eldre vinduer skyldes alder og slitasje. Enkelte vinduer bør vedlikeholdes eller skiftes ut. Vindu uten barnesikring bør utbedres for å hindre skader/ulykke ved fall ut. Vinduet på soverommet i 2. etasje (sørøst) tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei på grunn av fastmonterte sprosser, og bør utbedres slik at rommet får godkjent rømningsvindu. Forholdene bør undersøkes nærmere av en fagperson. Påkostninger må påregnes.



Eldre koblet vindu med råteskader utvendig



Bildet viser vindu



Treg hengsel vindu soverom og manglende barnesikring.

Tilstandsrapport



Bildet viser vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med 2-lags glass.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag i nedkant av ytterdøren, og det er registrert noe skade og fukt i nedkant av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende beslag i nedkant av ytterdøren gir økt risiko for fukt- og råteskade på dørbladet. Det bør monteres beslag i nedkant, og skadet/fuktig treverk i nedkant av dørbladet bør utbedres. Påkostninger må påregnes.



Ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra 1. etasje på ca. 16 m², med dekke og bærende konstruksjon i impregnerte materialer på støpte fundamenter på søyler. Terrasse med tilkomst fra hagen på ca. 17 m², med dekke og bærende konstruksjon i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskader og manglende vedlikehold på håndløpere og dekke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuktskader og manglende vedlikehold på håndløpere og dekke skyldes værpåkjenning og manglende overflatebehandling over tid. Håndløpere og dekke bør rengjøres, vedlikeholdes og overflatebehandles, og skadede deler skiftes ut. Påkostninger må påregnes.



Handløper veranda



Handløper veranda



Slitasje dekke på terrasse



Dekke på veranda

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp med vanger og trinn i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er værslitasje på trappen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er værslitasje som følge av normal værpåkjenning. Trappa bør vedlikeholdes og overflatebehandles ved behov.



Utvendig trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger av malt panel og ferdigmalt bygningsplate.

Gulv:
Boligen har gulv av flis og malt heltregulv.

Himling:
Boligen har innvendig himling av malt panel og ferdigmalt MDF-takpanel.

Flere av overflatene er fornyet eller overflatebehandlet i senere tid, blant annet i stue i 1. etasje.
Det er registrert normale bruksmerker. Flere overflater er av eldre dato, og mindre avvik må påregnes uten at disse faller innenfor rapportens formål å beskrive i detalj.

Vurdering av avvik:

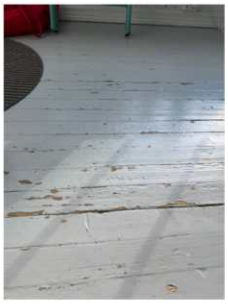
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist slitasje og synlige skader på gulv i 1. etasje. I tillegg er det konstatert knirk i flere av boligens gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slitasje og synlige skader på gulv gir redusert bruksverdi og kan med tiden forverres. Skadede gulvpartier bør utbedres eller skiftes ut. Påkostninger må påregnes. Knirk i gulv har normalt liten betydning for konstruksjonen og kan utbedres ved behov.



Slitasje gulv 1. etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt kjellergulv mot grunn. Øvrige etasjeskillere av trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjellen er målt til ca. 30 mm gjennom hele rommets lengde i stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Høydeforskjellen har først og fremst en estetisk og bruksmessig betydning, og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig konsekvens.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglpipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted. Tidligere vedovn i kjellerstue er fjernet. Feieluke er plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist andre avvik:

Gjennomføring etter fjernet vedovn i kjellerstue er kun teipet igjen, og hullet står fremdeles åpent. Pipen er ikke rehabilitert med innvendig stålrør. Feieluke lot seg ikke åpne på befaring og er derfor ikke funksjonsprøvd.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Et åpent, kun teipet hull i pipa utgjør en risiko for røyk- og brannspredning, og bør tettes forskriftsmessig av fagperson. Da pipa ikke er rehabilitert med stålrør, må pipas tilstand kontrolleres før et eventuelt nytt ildsted tas i bruk. Feieluken bør gjøres funksjonsdyktig og funksjonsprøves av feier eller annen fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 28
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Hull kjellerstue tettet med teip.



Feieluke bod kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong med tregulv lagt over. Veggene har utlektede plater. Det er påvist avvik i konstruksjonen. Måling er foretatt i bod kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26,7%.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det forhøyede fuktnivået må sees i sammenheng med boligens drenering og utvendige fuktsikring. Forholdet bør følges opp og undersøkes nærmere av en fagperson. Påkostninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i kjeller.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har tidligere hatt krypkjeller i tilbygget under bad i 1. etasje. Opplyst av tidligere eier at krypkjelleren er stengt, fylt med sand og at det er støpt gulv mot tilfyllingen. Krypkjelleren er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Tidligere inngang til krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to innvendige trapper. Den ene er en 180° svingtrapp fra 1. etasje til gang i 2. etasje med trinn, vanger og rekkverk i tre. Den andre er en 90° svingtrapp fra kjellerstue til stue i 1. etasje med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist andre avvik:

Avviket gjelder svingtrappen fra 1. til 2. etasje: rekkverket har en høyde på 98 cm, og åpninger i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. Trappen har også enkelte bruksmerker og lav frihøyde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lav frihøyde og et lavt rekkverk med åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav, gir en viss sikkerhetsrisiko, særlig for barn. Rekkverket kan utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens krav, og det bør utvises forsiktighet ved den lave frihøyden. Knirk i trappene har først og fremst en bruksmessig betydning og kan utbedres ved behov. Det bemerkes at dagens krav ikke gjelder med tilbakevirkende kraft for en bolig fra byggeåret.



Trapp til 2. etasje

Tilstandsrapport



Trapp til kjellerstue



Teknisk informasjon utedel

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale innerdører av treverk fra byggeår, pusset og malt i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis slitasje på dørene, samt avvik i en låskasse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slitasje og avvik i låskasse gir noe redusert funksjon og bruksverdi. Berørt låskasse kan justeres eller skiftes ved behov, og dørene kan vedlikeholdes etter hvert.



Innvendig dør

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe med én utedel og to innedeler. Innedeler er montert i gang i 2. etasje og i stue i 1. etasje. Varmepumpen er ifølge eier montert i 2025.



Innvendig del 2. etasje



Innvendig del 1. etasje



Utvendig del

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrom fra byggeår. Renovert i 2012.
Teknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Badet har himling av malt MDF takpanel og malt panel på vegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Overflaten har fuktskade

Det er registrert blemmer i malingen på takpanelet i området ved dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.


Vindu i dusjens våtsone.


Blemmer i maling som følge av fuktbelastning i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt 10 mm fall fra topp slukrist til gulv ved dør.
Ved dør er det ca. 70 mm oppkant med sokkelflis i tillegg.

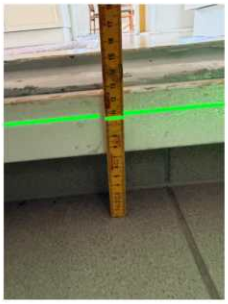
Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.


Skader i fuger


Målt høyde topp slukrist


Målt høyde ved dør

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har nedstøpt plastsluk.
Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke tettesjikt på vegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Vegger er utført uten membran/tettsjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på veggene for å sikre mot fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader, råte og mugg, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende membran/tettesjikt på vegg



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning med helstøpt servant og speilskap på vegg.
Frittstående toalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Normale bruksmerker er registrert.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Vaskemaskin og skap



Dusjkabinett, innredning og toalett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet har spalteventil i vindu som eneste tilluftsløsning. Dette anses ikke som tilfredsstillende i henhold til dagens krav. Det bør etableres luftespalte under dør eller annen fast tilluftsløsning for å sikre nødvendig ventilasjon og trykkutjevning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres luftespalte under dør eller annen fast tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og trykkutjevning på badet.
Konsekvensen av manglende tilfredsstillende tilluft er redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og dårligere funksjon på ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport



Bilde av elektrisk styrt vifte



Glippe benkeplate

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tre av veggene til badet er yttervegger, og siste vegg er tømmervegg.
Det er heller ikke mulig med fuktmåling fra undersiden.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Seksjonskjøkken med lysmalte profilerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt vask i stål.
Integrert ovn, mikro, induksjonstopp, oppvaskmaskin, ventilator og kombinert frys- og kjøleskap.

Normale bruksmerker er registrert.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er registrert glippe i skjøtene på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør utbedres glippe i skjøtene på benkeplaten for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til oppsvelling, råte eller skade på benkeplaten og underliggende konstruksjon.



Bildet viser kjøkken



Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



Ventilator

Tilstandsrapport



Innebygget kasse for rør ut til friluft.



Innvendig i vannskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, fra 2012. Vannskap med kursfortegnelse er plassert i bod i kjeller og er besiktiget. Stoppekran er på samme sted i kjelleren.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke tettet rundt varerørene der rør-i-rør-systemet avsluttes. En eventuell lekkasje vil derfor kunne renne ut i boligen i stedet for å ledes tilbake til vannskapet.

Rommet hvor rør-i-rør-systemet avsluttes har heller ikke sluk, og eventuelle lekkasjer vil ikke ledes til sluk, men kan forårsake skade på omkringliggende konstruksjoner.

Varerør i vannskapet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at lekkasjevann renner ut i boligen, samt sikre at eventuelle lekkasjer ledes tilbake til vannskapet.

Varerør i vannskapet bør merkes tydelig for å lette fremtidig vedlikehold og feilsøking.

Konsekvensen av manglende tetting og merking er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje, samt vanskeligere identifisering av rørkurser ved behov for reparasjon.

Det bør etableres sluk eller annen godkjent løsning i teknisk rom til bereder og vannskap for å sikre rommet ved eventuelle lekkasjer.



Kursfortegnelse vannskap



Utette ender rør i rør system, under kjøkkenvask.



Stoppekran kjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, med en kort ende av eldre støpejernsrør ut av kjellerveggen. Stakeluke i kjeller er plassert på støpejernsdelen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist andre avvik:

Den utvendige enden av avløpet er utført i eldre støpejern, og det må påregnes at denne delen har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Manglende lufting av avløpsanlegget kan føre til at vannlåser tømmes og at det oppstår lukt i boligen. Tilfredsstillende lufting bør etableres. Den eldre støpejernsdelen har begrenset gjenværende levetid og må påregnes skiftet ut på sikt. Påkostninger må påregnes.



Avløpsrør i teknisk rom/bod kjeller.



Teknisk informasjon bereder.



Bildet viser bereder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vegg og klaffeventiler i vindu. Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det er ikke sluk i rommet, og det er ikke montert WaterGuard eller annen automatisk lekkasjestopper. Tanken er i tillegg av eldre alder.

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

Manglende sluk og lekkasjestopper innebærer at vann ved en eventuell lekkasje kan spre seg ukontrollert og gi vannskade. Sammen med tankens alder bør det vurderes å montere lekkasjestopper/WaterGuard og å skifte ut berederen. Påkostninger må påregnes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap i gang i 2. etasje med automatsikringer. Hovedsikring 50 A, med kurser på 1 x 25 A, 9 x 16 A, 1 x 13 A og 1 x 15 A. Det foreligger samsvarserklæring på renovering datert 11.07.2012.

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.
   2012

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se beskrivelse. Samsvarserklæring på renovering av EL anlegg, ingen ytterligere beskrivelser.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget består av en blanding av eldre og nyere installasjoner. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Bildet viser kursfortegnelse til sikringsskap.



Bildet viser innvendig i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering antatt fra byggeår. Utvendig fuktsikring av grunnmuren vurderes som mangelfull.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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.

Mangelfull drenering og fuktsikring gir økt risiko for fuktinntrengning, råte og mugg i kjeller/underetasje. Forholdet må sees i sammenheng med påvist fukt under punktet Rom under terreng, og bør vurderes nærmere av en fagperson. Påkostninger må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt grunnmur fra byggeår. Fundamentering og frostsikring er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist vertikalt riss i grunnmuren. Fundamentering og frostsikring er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Et vertikalt riss skyldes ofte svinn eller mindre setninger og er normalt mindre alvorlig enn horisontale eller skrå riss. Risset kan likevel gi fuktinntrengning, og bør følges med på over tid. Dersom det utvikler seg, bør årsaken undersøkes nærmere av en fagperson. Påkostninger må påregnes.



Riss i grunnmur



Riss i grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget heller stedvis mot boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Terrenget heller stedvis mot boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terreng som heller mot boligen kan lede overvann mot grunnmuren og øke fuktbelastningen. Terrenget bør stedvis justeres slik at det får fall vekk fra boligen.



Stedvis terreng som heller mot mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type og antatt fra byggeår. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert et påfyllingsrør til oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
• Det er avvik:

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med fossil olje og parafin til oppvarming i boliger og næringsbygg.

Tanker som ikke lenger er i bruk, skal tømmes, renses og enten fjernes eller fylles igjen i samsvar med gjeldende forskrift. Utført arbeid skal dokumenteres.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er utført for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er usikkert om oljetanken er fjernet og sanert. En eventuell gjenværende nedgravd tank utgjør en miljørisiko ved fare for forurensning av grunnen. Dokumentasjon på sanering/fjerning bør innhentes. Dersom slik dokumentasjon ikke finnes, bør det undersøkes om tanken fortsatt ligger i grunnen, og den bør i så fall fjernes og saneres av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 28
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Påfyllingsrør

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert avvik i helse, miljø og sikkerhet.
Se punktene under.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Måling bør gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

148 m²/148 m²

Enebolig: Gang, 3 Soverom, Entré, Kjøkken, Bad, Stue m/trapp, Teknisk rom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 3 000 000

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	**2 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 200 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten PropCloud som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Dverbergveien 215	109	16-10-2025	1 960 000	1 990 000	18 256	1983	Enebolig	931 m
2	Åveien 41	205	07-10-2024	2 000 000	1 990 000	9 707	1930	Enebolig	5.4 km
3	Raveien 3	237	25-09-2025	2 225 000	2 260 000	9 535	1980	Enebolig	121 m
4	Raveien 5, 8485 Dverberg	244		2 817 420		11 546		enebolig	106 m
5	Dverbergveien 405, 8485 DVERBERG	95		2 200 000		23 157		enebolig	1 km

Kilde : PropCloud

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, estimert.	Kr.		15 000
Renovasjon, estimert.	Kr.		6 500
Forsikring, estimert.	Kr.		9 500
Vedlikehold, estimert.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**51 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 840 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**230 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 480 000**

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.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 28
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

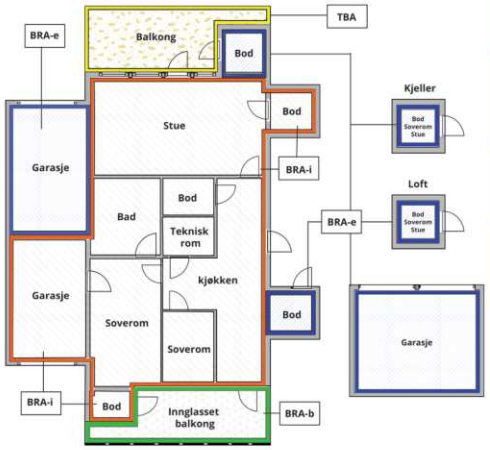
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 28
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	41			41	
1. Etasje	75			75	33
Kjeller	32			32	
SUM	**148**				**33**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2/omkledningsrom, soverom 3		
1. Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue m/trapp		
Kjeller	Teknisk rom/bod, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kledning og vindsperre skiftet på nordvegg - 2025

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	26	28		0	794.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Asta Vinæsveien 17

Hjemmelshaver
Spjelkavik Nikoline Josefine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Dverberg på østsiden av Andøya, i et etablert boligområde. Området ligger nær sjøen, med strandlinje bare et par hundre meter mot øst, og preges av åpent, lavtliggende kystterreng. Det er kort vei til barnehage og dagligdagse servicetilbud. Dverberg kirke og Dverberg samfunnshus ligger like i nærheten. Tomten har gode sol- og lysforhold.

Avstander fra eiendommen: Skolestua barnehage ca. 90 m (ca. 1 min gange).
Risøyhamn skole ca. 22 km / 20 min med bil.
Andenes skole (Andenes sentrum) ca. 30 km / 29 min med bil via fv. 82.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Asta Vinæsveien, som er en offentlig boligvei. Fra veien er det adkomst inn på egen, gruset gårdsplass med plass for parkering. Terrenget rundt eiendommen er flatt, og adkomstforholdene fremstår som kurante.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen er en selveiet grunneiendom på 794,7 m² (bruksnavn "Høiden"), bestående av én teig. Tomten er bebygget og opparbeidet, planert med spredt beplantning og delvis gruset parkeringsplass, og ligger i et etablert boligområde med lavtliggende, åpent kystterreng.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er tinglyst med flere eldre servitutter, blant annet erklæring/avtale fra 1936 vedrørende havneanlegg (Statens havnevesen), utskifting (1937 og 1938), erklæring/avtale fra 1954 om rettigheter ifølge skylddeling (rettighetshaver gnr. 26 bnr. 114), rett til elektriske kraftlinjer fra 1959 (Andøy Kraftlag) og erklæring/avtale fra 1973 med bestemmelse om bebyggelse. Det er ikke registrert grunnforurensning eller kulturminner på eiendommen.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og et frittstående garasje-/uthus-/anneksbygg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

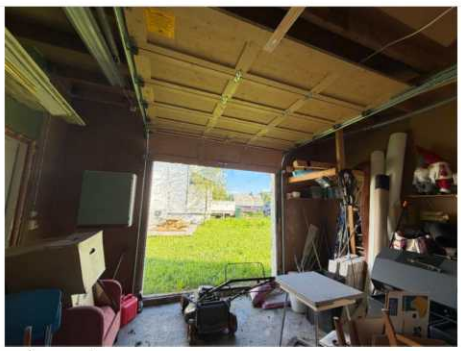
Standard
Bygget har noen mangler på standard. Påkostninger og utbedringer må påregnes.

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

Beskrivelse
Garasjen er oppført på ringmur og gulv av betong.
Vegger av bindingsverk fra byggeår kledd innvendig med bygningsplater og utvendig med liggende, malt bordkledning.
Pulttakkonstruksjon med plassbygde takstoler. Tekket med stålplater utvendig. Deler av undertak i papp er revet bort/har skader.
Eldre leddport i treverk, og eldre malt tredør med avvik på låsekasse.
Garasjen har innlagt strøm.

Bygget er noe vedlikeholdt, men har avvik på overflater innvendig. Kostnader til oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

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



Innvendig garasje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	01.06.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	01.06.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Asta Vinæsveien 17 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 28
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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.

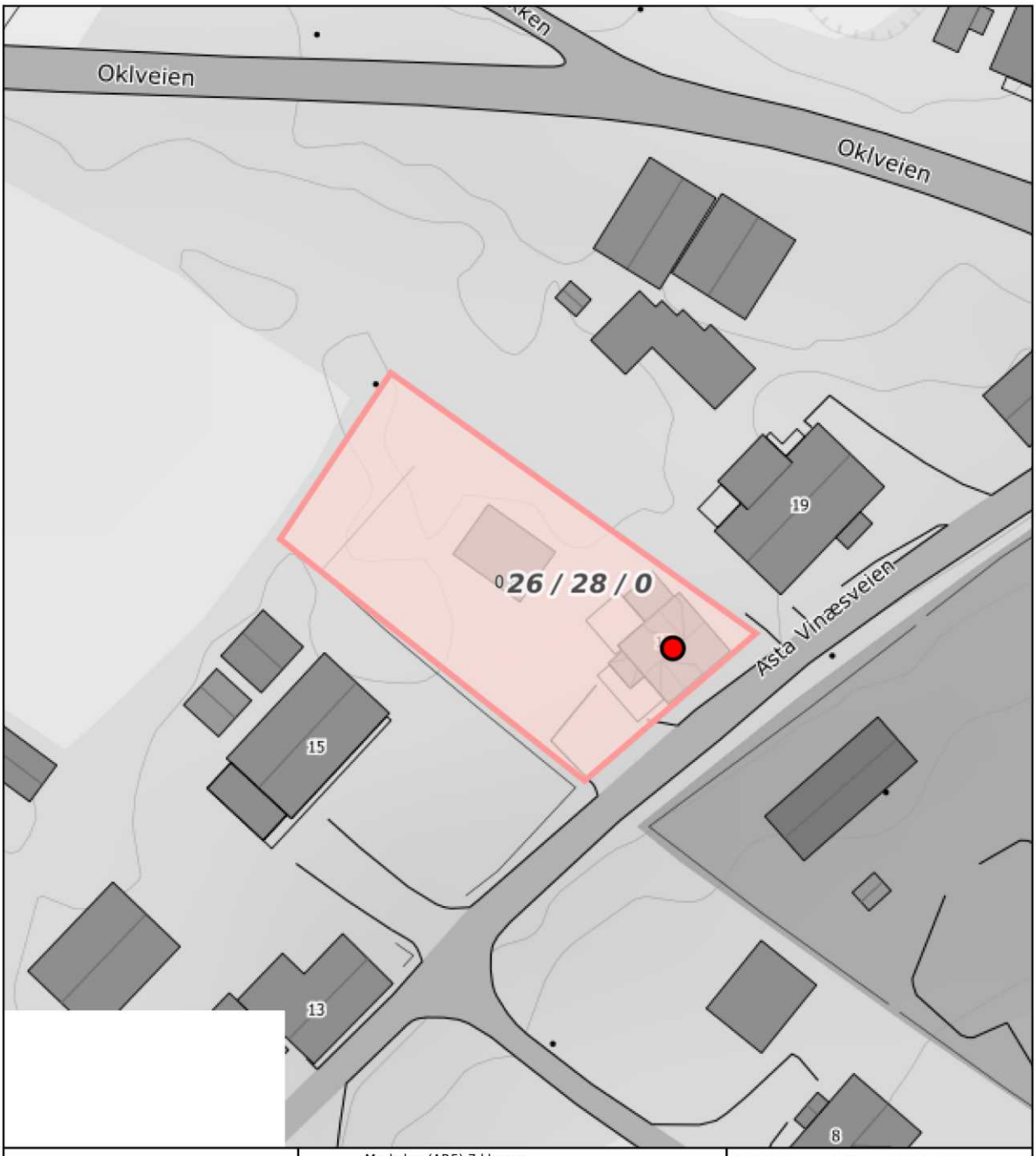
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

Vedlegg



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.06.2026 12:15
Eiendomsdata verifisert: 01.06.2026 12:14

GÅRDSKART 1871-26/28/0
Tilknyttede grunneiendommer:
26/28/0

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	0.8	0.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.8	0.8

* 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

Spjelkavik, Nikoline Josefine
03.06.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Nikoline J Spjelkavik

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Asta Vinæsveien 17
8485 Dverberg

1871-26/28/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Baderomsinnredningen ved håndvasken har fått litt bulker/svellinger som jeg regner med er pga. fukt. Panelet har også utvidet seg litt i skøytene. Noen av fugene rundt flisene virker å være litt slitne. Men jeg har ikke lagt merke til noen større problemer/skader.

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

• **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?:** 2012
   Firmanavn: Byggmester Karl Behrens AS
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Nilsson Haras AS
   Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Andøy Isolasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier har jeg fått info om hvilke firma som ble brukt, men ikke ytterligere dokumentasjon. De pusset opp store deler av huset selv, og alt ble gjort i 2012.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Karl Behrens AS

Beskrivelse av arbeidet: På hele nordveggen fjernet vi selv eternitt, og Byggmester Karl Behrens stod for ny kledning på hele den veggen, samt i solkroken på sør/vest.

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**

Da jeg kjøpte fikk jeg beskjed om at det hadde vært tegn til fukt i kjellerbod. Det var da installert en panelovn som jeg alltid har hatt på for å unngå negativ utvikling.

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Tidligere leietaker har hørt lyder i veggen i kjelleren, og vi har lurt på om det kan ha vært mus/røyskatt inne.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vi dekket et hull i muren med en sten, og har ikke hatt problemer siden.

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Huset ble totalrenovert i 2012 av tidligere eier. Jeg har ikke oversikt eller dokumentasjon på dette arbeidet, men vet at det er gjort mye selv/ufaglærte, og at de også har hatt inne bedriftene jeg nevnte på baderom på flere ting. Det ble lagt ny isolasjon på kjøkken, stue og bad. Varmekablene i kjelleren og flisene ble lagt av Byggmester Karl Behrens.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

- **Ja**

Garasjen er ikke i veldig god stand. Jeg har ikke gjort noe på den. Det er heller ikke mulig å kjøre inn til den slik den står nå.

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

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

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

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

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

- **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.

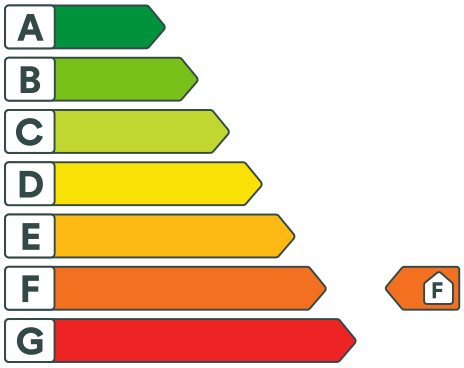
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Asta Vinæsveien 17, 8485 DVERBERG**	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315346**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190299120**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **28**
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 **1932**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **148,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **329,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **382,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 682 kWh**



Asta Vinæsveien 17, 8485 DVERBERG

Detaljering

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



Asta Vinæsveien 17, 8485 DVERBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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

Godkjent 7/8-08

Før melding sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles. Ved bruk av dette skjema og de vedlegg som her beskrives oppfylles lovens krav til nabovarsel. Nabovarsel skal enten sendes rekommandert eller overleveres personlig. I begge tilfelle benyttes skjemaet "Gjenpart av nabovarsel", side 2 for kvittering. Ved rekommandert sending vil postverket kvittere for at brevene er sendt. Ved personlig overlevering skal mottaker kvittere enten for at nabovarsel er mottatt eller for at de samtykker i tiltaket. Oversikt over hjemmelshavere og/eller festere fås ved henvendelse til kommunen.

Vedlegg nr: C-

Kommunens saksnr:

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
ANDØY KOMMUNE
STORGT. 68
8480 ANDENES

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
26	28		

Eiendommens adresse:

Postnr | Poststed: Dverberg

Eier/fester: Ann Eli Jacobsen.

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

bygg av vasranda.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

☒ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Kommunens adresse: Rådhuset 3. etg Storgt. 68 8480 Andenes

Underskrift

Sted | Dato | Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)

© NBR nr 5155 Juli-2003

Vedlegg

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
26	28			Raveien 85

Nabo-/gjenboer eiendom					Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		Eiers/festers navn		
26	169				Liv og Odd Spjellvik		
Adresse					Adresse		
Postnr	Poststed				Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
					8485	SVERRESBORG	
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt eller ☐ Samtykker i tiltaket					Dato	Sign	
					6/8-08	Liv Spjellvik	

Nabo-/gjenboer eiendom					Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		Eiers/festers navn		
Adresse					Adresse		
Postnr	Poststed				Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt eller ☐ Samtykker i tiltaket					Dato	Sign	

Nabo-/gjenboer eiendom					Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		Eiers/festers navn		
Adresse					Adresse		
Postnr	Poststed				Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt eller ☐ Samtykker i tiltaket					Dato	Sign	

Nabo-/gjenboer eiendom					Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		Eiers/festers navn		
Adresse					Adresse		
Postnr	Poststed				Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt eller ☐ Samtykker i tiltaket					Dato	Sign	

Nabo-/gjenboer eiendom					Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		Eiers/festers navn		
Adresse					Adresse		
Postnr	Poststed				Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt eller ☐ Samtykker i tiltaket					Dato	Sign	

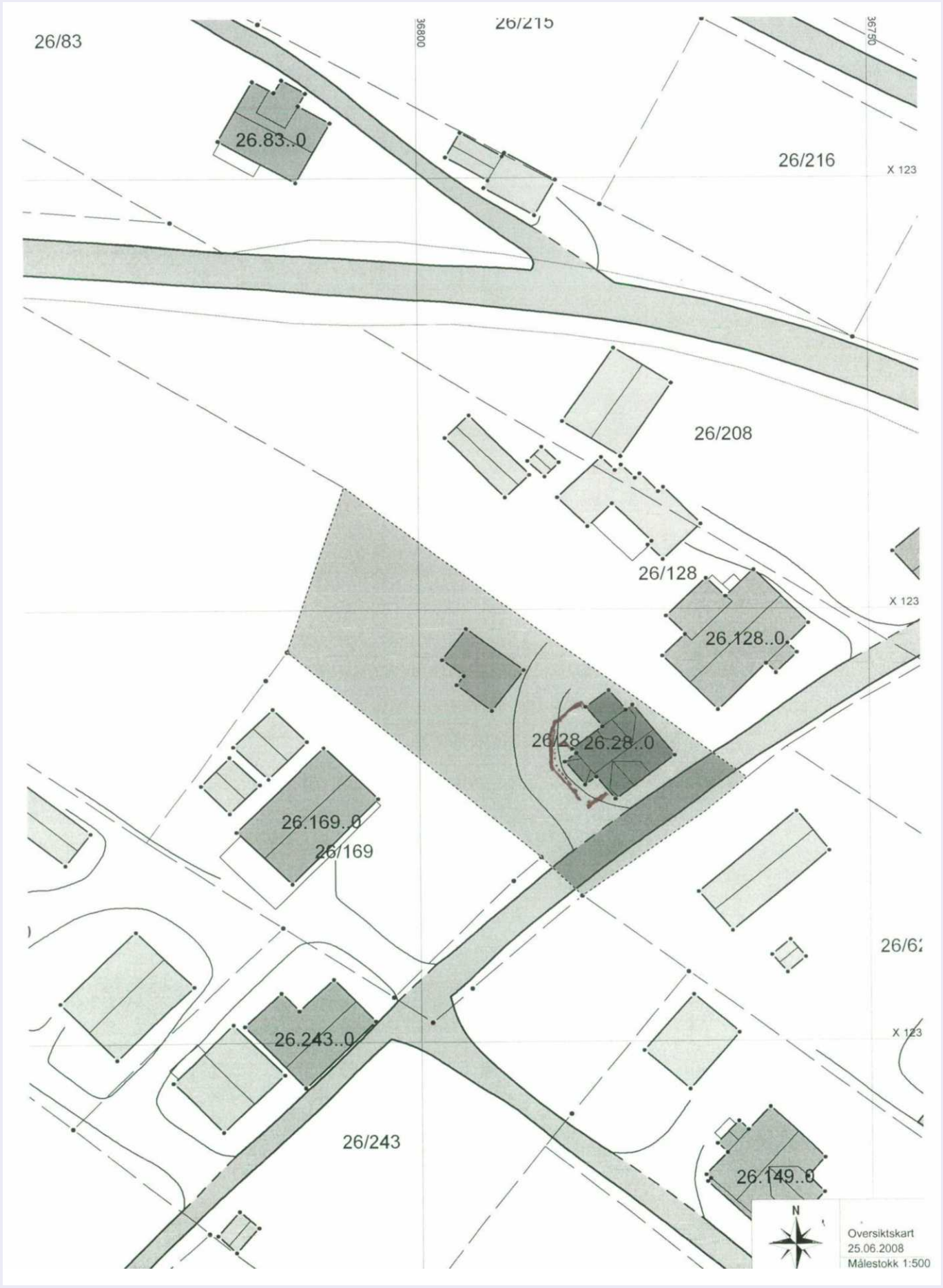
Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign

© NBR nr 5155 Juli-2003

Side 2 av

Vedlegg


26/83
26/215
26/216
26/208
26/128
26/169
26/243
26/6
26.83..0
26.128..0
26.28..0
26.169..0
26.243..0
26.149..0
X 123
N
Oversiktskart
25.06.2008
Målestokk 1:500

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY
Gårdsnummer:	26
Bruksnummer:	28

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.06.2026 kl. 08:07
Produsert av:	Vera Marit Agnarsdatter
Attestert av:	Andøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HØIDEN
Etableringsdato:	12.10.1908
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 26 / 28	794,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	SPJELKAVIK NIKOLINE J	H0204	Smalgangen 27 0188 OSLO	1 / 1

Eiere registrert hos S

Rolle	Statu		Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[redacted]	SPJELKAVIK NIKOLINE J	H0204	Smalgangen 27 0188 OSLO	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7666504	538149		794,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.03.1982				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 26/28	-146,7
Mottaker	1871 - 26/184	146,7

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	25.10.1954				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 26/28	0	
		Mottaker	1871 - 26/114	0	
Skylddeling	14.01.1953				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 26/28	0	
		Mottaker	1871 - 26/106	0	
Skylddeling	12.10.1908				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 26/6	0	
		Mottaker	1871 - 26/28	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.04.2012			1871beo	30.04.2012
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1871 - 26/28	0	
		Berørt	1871 - 26/106	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	17.04.2012			1871beo	17.04.2012
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1871 - Mnr mangler	0
Berørt	1871 - 26/28	0
Berørt	1871 - 26/31	0
Berørt	1871 - 26/62	0
Berørt	1871 - 26/128	0
Berørt	1871 - 26/169	0

Jordskiftekart 2143

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	28.01.2011			1871jos	28.01.2011
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1871 - 26/28	0
Berørt	1871 - 26/114	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Asta Vinæsveien	71327	17						Nei
						Grunnkrets	0204	Myre	
						Stemmekrets:	3	Øst	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303	Andøy	
				7666504	538159	Postnr.område:	8485	DVERBERG	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 299 120
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7666504 Øst: 538159
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer						
Bruksareal bolig:	149	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:						
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:						
Bruksareal totalt:	149	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
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	59	0	59	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71327 Asta Vinæsveien 17	H0101	Bolig	149	0	Kjøkken	0	0	26/28

Bygningsnr: 190 299 139
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7666511 Øst: 538144
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:	30	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:						
Bruksareal totalt:	30	Avløp:		Tatt i bruk:						
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:						
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:						
Bruttoareal totalt:	0									

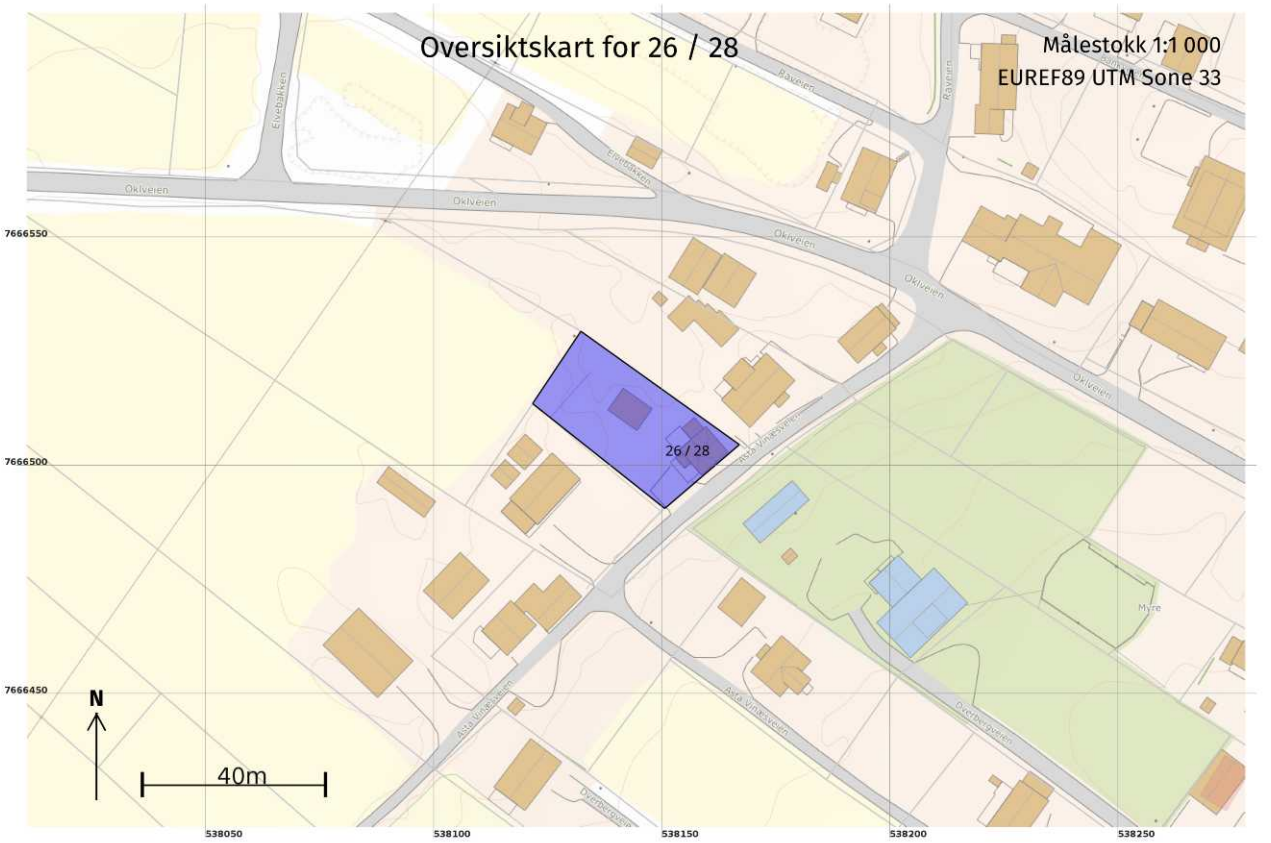
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	30	30	0	0	0

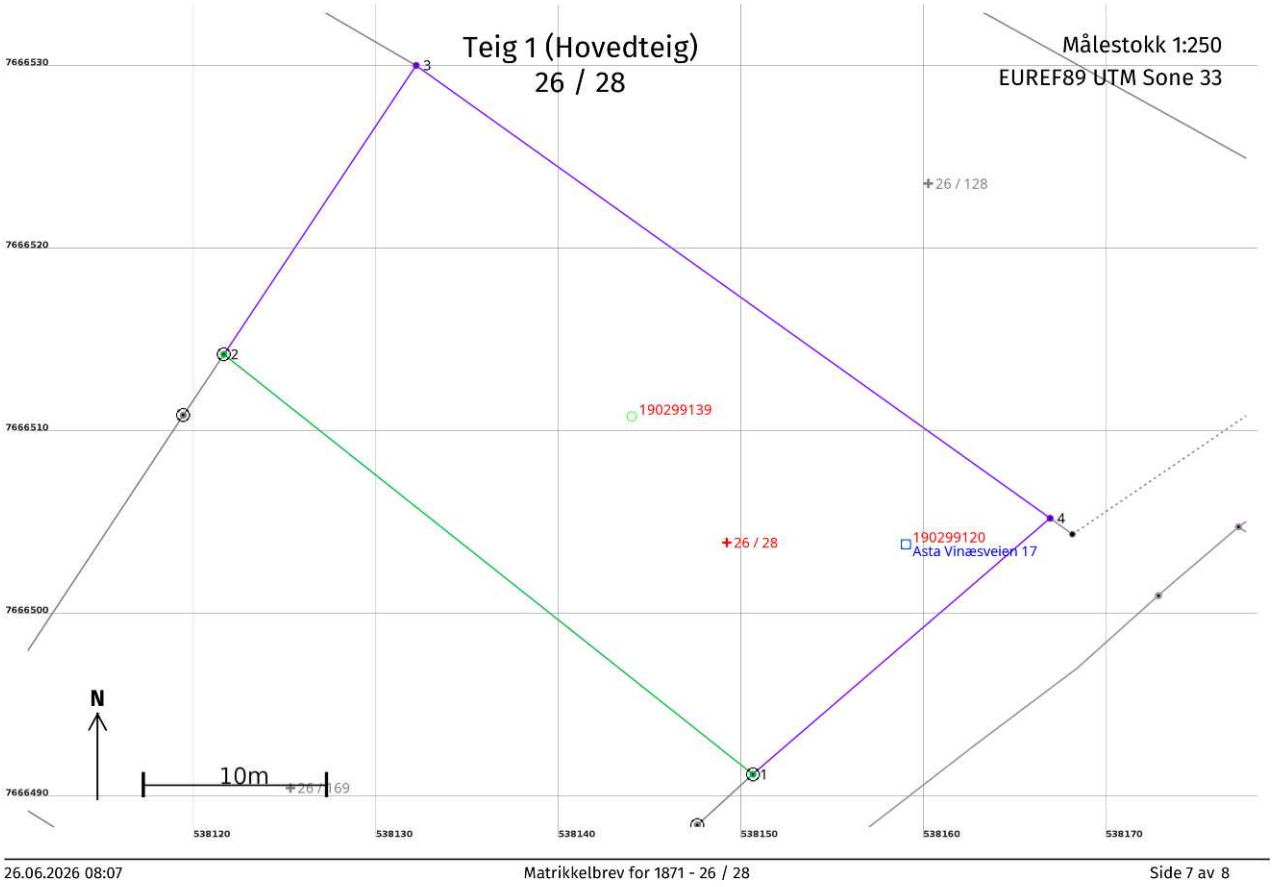
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	26/28

Vedlegg


Oversiktskart for 26 / 28
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
26 / 28
Oklveien
Elvebakken
Bakveien
Myre
N
40m
7666550
7666500
7666450
538050
538100
538150
538200
538250

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
26 / 28
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
26 / 128
190299139
26 / 28
190299120
Asta Vinæsveien 17
N
10m
7666530
7666520
7666510
7666500
7666490
538120
538130
538140
538150
538160
538170
1
2
3
4

Areal og koordinater

Areal: 794,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7666504 **Øst:** 538149

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7666491,41	538150,63	36,98	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
2	7666514,39	538121,66	19,00	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
3	7666530,20	538132,19	42,65	Ukjent	69 Beregnet	100	
4	7666505,42	538166,90	21,47	Ukjent	69 Beregnet	100	

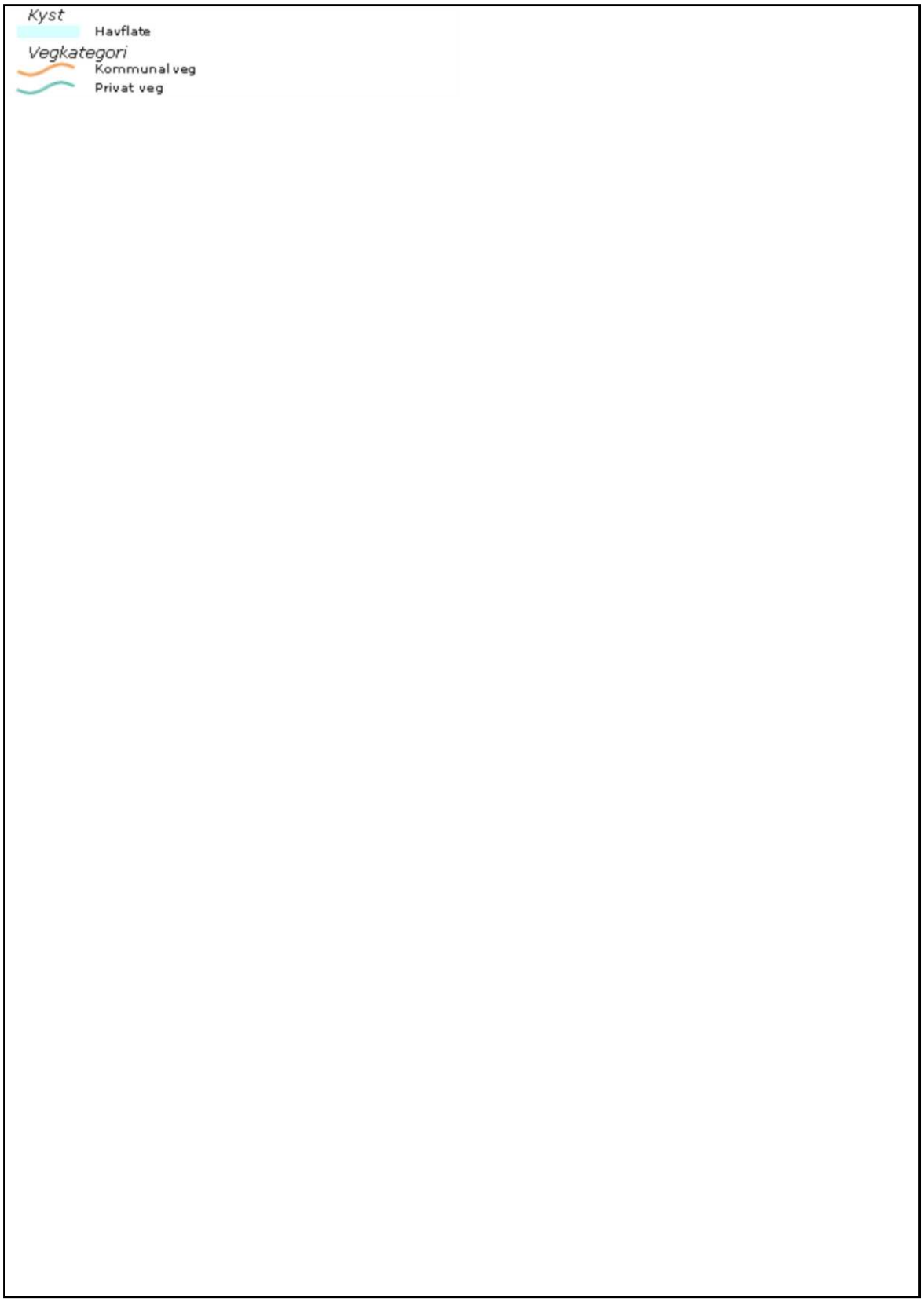
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.05.2026 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



Vedlegg

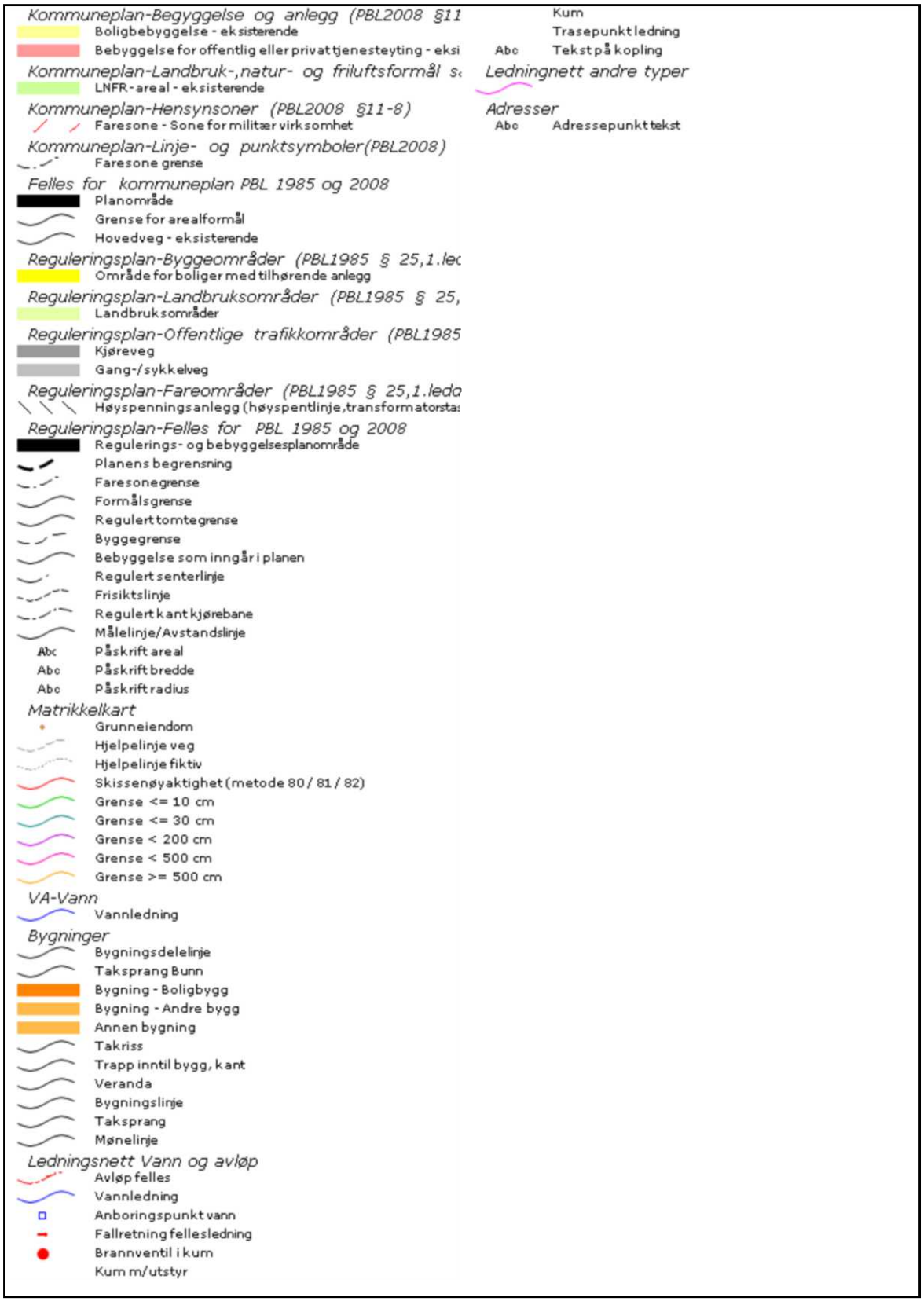
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.05.2026 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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/127/78
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 14:49

556

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
10—50.

Finansdepartementets formular.

Dnbok nr 127 1953.
Vesterdalen sorenskriverembedi
dep. 14/153

SKYLDDELINGSFORRETNING

Mandag dag den 10 november 1952 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Høyden, G.nr. 26. Br.nr. 28 g.-nr. xxxxxx b.-nr. xxxxxx av skyld 0.31 mark i Dverberg. herred. Forretningen er forlangt av Eieren, Karl Olsen.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn

Samtlige.

Ved forretningen møtte[3]: Selger og kjøper.

Mennene valgte til formann Fr. Baraa, Dverberg.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:

Jordparsellen som fraskilles ligger ved fylkesveien Dverberg Nordmjele fra gårdsveien øst for broen, til gårdsveien på påtsiden av det nåværende utmarksgjerde. Disse gårdsveiene danner grensen mot øst og vest, og fylkesveien grensen mot nord. Grensen i syd er er for den østligste delen br.nr. 5, og den vestligste delen br.nr. 49.

Parsellen har halve retten til skogteigen, og en molteplass.

Selgeren forbeholder seg rett saalenge han lever til halvdelen av den naaværende potethage areal av denne halvpart er 0.3 dekar.

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. ..... den ..... 19.....
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/127/78
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 14:49

557

Dog forbeholder selgeren seg rett så lenge han lever til vehogst i skogen til eget virke, samt at molteplassen skal så lenge selgeren lever nyttes partene imellom, (selger og kjøper) ved samforståelse.

558

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? ~~Nei~~ Ja

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? ~~Nei~~ Ja

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? ~~Nei~~ Ja

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? ~~Nei~~xxxxxxxxxxxx

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Oppdyrkning

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan bruket ha rett til gaardens vanlige havnegang=

nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del en ble satt til 15 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 16 øre

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn[2] Glenna.

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:
bæres av kjøperen

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påståes fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/127/78
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 14:49

559

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kjøperen.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

J. P. Myhre. Fridtjof Bruun. Birger Christiansen

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 26 b.-nr. 106

Hefv.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/4081/78
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 14:50

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
11—53.

Finansdepartementets formular.

543.

Dagbok nr. 4081 - 54.
Vertetion sorenskriverembete
dtf. 25/10-54.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Lór – dag den 9. okt. 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården „Høyden" g.-nr. 36 b.-nr. 28 av skyld 0.A6 mark i Dverberg herred. Forretningen er forlangt av Karl Olsen, Dverberg.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn Samtlige.

Ved forretningen møtte[3]: Selger og kjøper.

Mennene valgte til formann Birger Kristiansen.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:

Jordslykket som utskilles ligger på nordsiden av vegen Dverberg - Nordnjelo – på Petra, og har følgende grenser:
Mot øst Bjørstads eiendom. Mot nord Aksels Rikes eiendom. Mot vest Ofraim Dahles eiendom inntil idrettsbanen, herr den fortsetter østover langs denne i en lengde av ca 50 meter, og herfra langs idrettsbanens østgrense mot sør til Riksvegen, som så danner grensen mot sør.

---

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. ..... den ..... 19.....
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

643

Selgeren forbeholder seg rett til å ta den veden han måtte behøve av skogteigen så lenge han lever.

Av hovedbrukets to moltebærplasser tilfaldes den ene det her utskilte bruk. I sammenhengen følges med i kjøpet.

Forøvrig overtar den nye eier med full eiendomsrett alle selgerens herligheter og rettigheter i fellesskapet etter skyld.

Eiendommen "Høyden" gnr. 36. bnr. 28 vil etter dette bestå av tomt med påstående hus, idet den andre halvdel av jordveien tidligere er fraskjøt til Rasmus Schaug-Pettersen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/4081/78
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 14:50

. 5744

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Ja.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? Nei.

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei.

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de 2 fraskilte del ble satt til 0,15 mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01 "

De 2 fraskilte del er gitt bruksnavn[2] "Nordseter"

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

Bores av kjøperen.

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påståes fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/4081/78
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 14:50

545

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at kjøperen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Birger Kristiansen. Nils Karlsen Arne Vollan

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 26 b.-nr. 114.

Kfr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/4132/78
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 14:50

A102 - 81

Dagbok nr. 41 32 1973
Vesterålen sorenskriverembete
Dbj. 1/8-73

Odd Spjelkavik har min tillatelse til å bygge sitt våningshus 1,5 m fra mitt gjerde.

Asta Sivas

26. 3. 1973 9485 Dverberg

„Høyden" Gardsnr 26 Bruksnr. 28

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260034 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Asta Vinæsveien 17, 8485 Dverberg
Gnr. 26, Bnr. 28, Andøy kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 28260034
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.07.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no