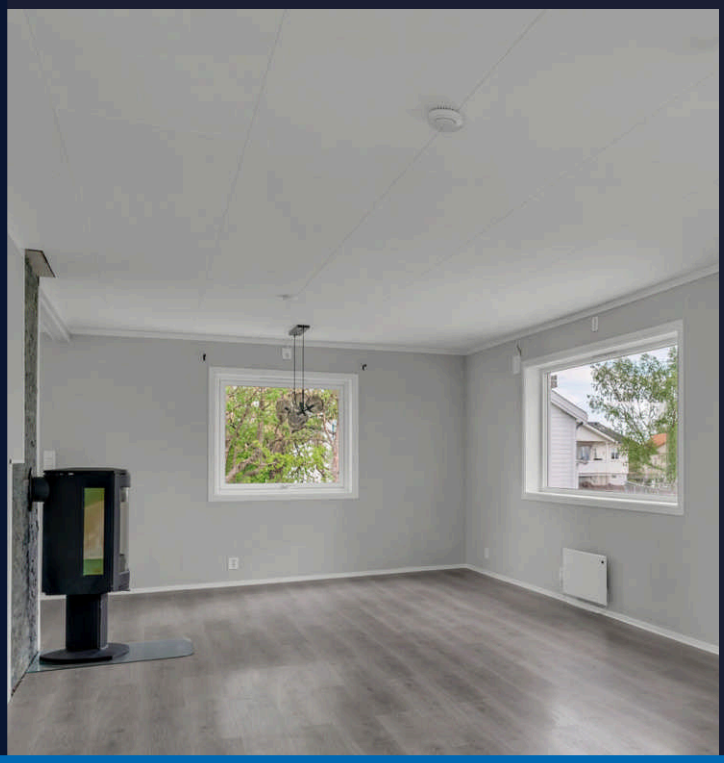
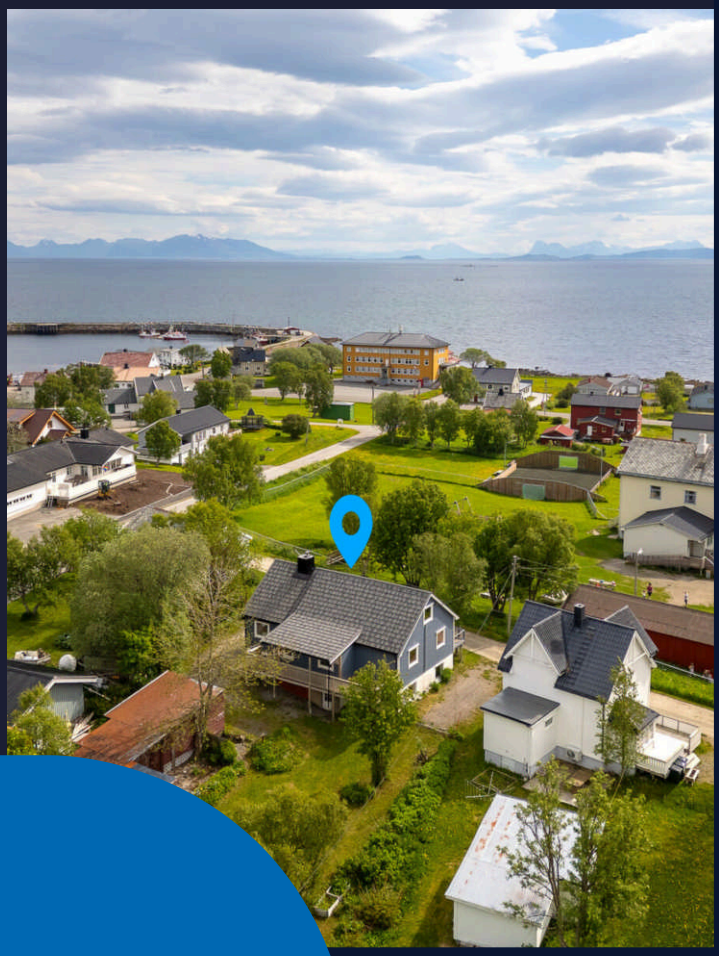






Velkommen til

Asta Vinæsveien 19
8485 Dverberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Asta Vinæsveien 19
8485 Dverberg

Innholdsrik enebolig med stor tomt og mange muligheter | Flere store oppgraderinger utført

EiendomsMegler1 ved Rikke Pernille Pettersen har gleden av å presentere Asta Vinæsveien 19!

En innholdsrik enebolig over tre plan med stor tomt og flere gode oppgraderinger de siste årene. Dette er en bolig med en fleksibel planløsning og god plass til hele familien. Hovedetasjen har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe som skaper en sosial sone. Her er det også et nylig oppgradert bad og tre soverom. Fra entreen er det utgang til en stor veranda. I andre etasje finner du en loftstue og ytterligere to soverom. Kjelleren har egen inngang og inneholder blant annet bad, vaskerom og en kjellerstue. Boligen har en stor tomt med plen og gruset gårdsplass. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 400 000
Omkostninger	kr	61 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090
BRA/BRA-i		342 m² / 272 m²
Antall soverom		5
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1961
Tomt		1 555 m² eiet tomt
Energimerke		E

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 19, 8485 Dverberg

Registerbetegnelse
Gnr. 26, Bnr. 128, Andøy kommune.

Pris

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 576,- pr. år 2026
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 8 876,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 12 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 370 liters dunk.

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: 272 m²
BRA - e: 70 m²
BRA totalt: 342 m²
TBA: 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
5
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
I garasje og på egen tomt med gruset innkjøring og biloppstillingsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 555 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 17.04.2026 av Andøy kommune.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Grensene for eiendommen er ikke nøyaktig oppmålt og har varierende nøyaktighet. Eiendommens grenser er lite nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Deler av grensen er registrert som fiktive grenser og hjelpelinje vegkant. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er oppført delvis over tomtegrensen til naboeiendommen 26/208. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring for plasseringen. Ifølge opplysninger fra kommunen er det sendt krav om retting av tomtegrensen i matrikkel fra tidligere eier 27.09.2013 til Andøy kommune. Svar er mottatt fra Andøy kommune den 13.02.2014 om at det må rekvireres oppmålsforretning hos kommunen for å få avklart grensene nøyaktig, og ved uenighet må jordskifteretten engasjeres. Det er ikke mottatt informasjon eller dokumentasjon på at dette er gjort. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ytterligere undersøkelser anbefales. Kopi av brev fra kommunen følger vedlagt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantning og trær. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

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

Fuktsikring og drenering:
Kjellervegger og gulv er av eldre støpt konstruksjon uten utvendig fuktsikring eller drenering. Konstruksjonen er ikke utført med moderne løsninger for fukthåndtering, og fuktvandring fra terreng må påregnes. Det er registrert saltutslag og forhøyet fuktbelastning på enkelte flater.

Grunnmur og fundamenter:
Boligens opprinnelige grunnmur på nordside er av støpt betong som er pusset og malt, tilbygg på sørside av leca elementer som er pusset og malt. Ukjent fundamentering og frostsikring.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur av betongelementer i ett legg mot parkeringsplass.

Terrengforhold:
Boligen har relativt flatt terreng med noe ugunstig helning mot boligen på nordside og østside. Sør- og vestside heller vekk fra bolig.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør av ukjent type fra byggeår tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger av ukjent type fra byggeår tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank:
I egenerklæring er det opplyst at boligen tidligere var tilknyttet privat septiktank. Grunnet feil på tank ble innløp koblet direkte til utløp med rør, som går til offentlig avløp. Septiktank ble ikke inspisert på befaring.

Byggeår
Boligen er oppført ca. 1961, og senere påbygget ca. 1984 ifølge kommunen. Garasjen er oppført ca. 1965 ifølge selger (usikkert byggeår).

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

Kjeller
BRA-i 112 m²: Trapperom, bod, bad, vaskerom, gang, entré, uinnredet kjellerrom/bod, lagerrom/bod og kjellerstue.
BRA-e 4 m²: Bod.

1. etasje
BRA-i 118 m²: Stue/kjøkken, gang, entré, bad, trapperom og tre soverom.

2. etasje
BRA-i 42 m²: To soverom, loftstue, trapperom, bod og kott.

Boligen har to verandaer i 1. etasje. Det er én veranda på ca. 22 m² med utgang fra entré, og én veranda på ca. 6 m² med utgang fra et soverom som utgjør totalt TBA.

Eiendommen disponerer en frittstående garasjebygning på 66 m² (BRA-e) med garasjerom og to boder.

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 bygningstegninger som er utarbeidet i forbindelse med tilbygg datert 03.02.1984, men det gjøres oppmerksom på at disse ikke er stemplet som godkjent av kommunen. Dagens bruk samsvarer ikke med vedlagte bygningstegninger.

I kjeller gjelder det:
- Hobbyrom benyttes som bod (søknadspliktig).
- Husholdningsrom benyttes som bod.
- WC rom er omgjort til bad.
- Soverom benyttes som gang.

I 1. etasje gjelder det:
- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.
- Det er satt inn en liten vegg i gangen.
- Badet er utvidet på bekosnting av deler av gang.
- Ett av soverommene er utvidet på bekostning av deler av et annet soverom.
- Kleskott er inntatt i ett av soverommene (søknadspliktig).

I 2. etasje gjelder det:
- Kneloft er tatt i bruk som kott.
- Inntegnet rom uten rombenevnelse benyttes som loftstue (søknadspliktig).

Utvendig gjelder det:
- Takløft mot nordvest fremkommer ikke av tegninger (søknadspliktig).
- På fasaden mot sørøst er det etablert et overbygd inngangsparti til kjeller som ikke fremkommer av tegninger. I tillegg er det satt inn verandadør og bygget en liten veranda i 1. etasje (søknadspliktig).
- På fasaden mot sørvest er det satt inn to vinduer i 1. etasje som ikke fremkommer av tegningen, samt endret utførelse av vinduer i kjeller i forhold til tegningen (søknadspliktig).
- Fasadetegninger for nordvest- og nordøstvegg mangler i arkivet. Lovlighet kan dermed ikke vurderes.

Fasadeendring, endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

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

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra alder og konstruksjoner - med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte og malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask i stål. Kitchen board mellom benkeplate og overskap. Integrert ventilator i overskap tilkoblet avtrekk i teglpipe. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kombinert frys- og kjøleskap. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin. Ventilatorløsningen via pipeløpet er ikke en anbefalt løsning.

Bad 1. etasje:
Våtrom fra byggeår, utvidet og oppgradert i 2021. Himling av malte takplater og våtromsplater på vegg. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedstøpt plastsluk. Tettesjikt på gulv utført med smøremembran. Tettesjikt på vegg utført med våtromsplater. Innredning med helstøpt servant og speil på vegg. Frittstående toalett. Dusjnise med glassvegg. Ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft. Det er montert vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i rommets våtsone. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til utførelsesfeil ved tettesjikt og elektriske installasjoner i våtsone.

Bad kjeller:
Våtrom fra byggeår, oppgradert i 2020. Himling av malte takplater og våtromsplater på vegg. Gulvbelegg. Nedstøpt plastsluk. Tettesjikt på gulv utført med gulvbelegg. Tettesjikt på vegg utført med våtromsplater. Innredning med helstøpt servant og speil på vegg. Frittstående toalett og dusjkabinett. Ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft. Badet har et oppgraderingsbehov, og det er registrert forhøyede fuktverdier i tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet er av eldre, ukjent alder. Malt og ubehandlet betonggulv, malte betongvegger og malte takplater i himling. Opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg. Varmtvannsberederen er installert i rommet. Sluk er skiftet i 2024. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Overflater:
Gulv: Malt betonggulv i kjeller (gang, vaskerom), gulvteppe i kjeller (gang, entré), belegg i kjeller (bad), flis på bad i 1. etasje, laminat i øvrige rom i 1. og 2. etasje, heltregulv i ett rom i 2. etasje.
Vegger: Malte bygningsplater, panel og tapet i boligens rom. Våtromsplater på bad i 1. etasje og kjeller.
Himling: Malte takplater (60x120 cm) på bad og vaskerom i kjeller og bad i 1. etasje. Malt panel i stue og loftstue. Slett malt himling i øvrige rom.

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

Rom under terreng:
Boligen har kjeller som er innredet og har flere rom mot terreng. Fuktmåling er utført på gulvlist og bunnsvill i bod mot øst og gang mot vest. Målingen viser 16,5% og 15,3% vektprosent i trevirke. Alt under 15% anses for tørt. Over 20% fuktighet kan medføre fare for biologisk vekst.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er rehabilitert med innvendig røykrør. Feieluken er etablert i kjeller. Det er montert en nyere rentbrennende vedfyringsovn i stue.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en rett tretrapp med tette trinn fra kjeller til 1. etasje, med vanger, trinn og rekkverk i treverk av eldre, ukjent alder. Det er også en 90 graders svingtrapp med tette trinn fra 1. til 2. etasje, med vanger, trinn og rekkverk i treverk av eldre, ukjent alder.

Innvendige dører:
Innvendige dører er fra flere tidsepoker, med enkelte slette tredører og enkelte profilerte fabrikkmalte tredører med og uten glass. Enkelte dører er gamle og slitte, med avvik i låsemekanismen, og stedvis klemmer de mot karmen. Dørblad mangler til badet i kjelleren.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger av kobber og forkrommet stål. Ledningene er i all hovedsak byttet i senere tid, men noen ledninger i kobber fra byggeår er registrert. Arbeidet er opplyst utført av privatperson. Stoppekran er plassert på vaskerom i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør av plast. Alle avløpsrør fra soilrør i kjeller og ut i boligen er skiftet. Eldre avløpsrør i betonggulv i kjeller gjenstår. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting eller stakemulighet på avløpsanlegget.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Det er sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad. Begge bad er ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft. Kjøkkenet har integrert ventilator i overskap med mekanisk avtrekk ut til lufteløp i teglsteinspipe.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på ca. 194 liter fra 2018 og er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i loftstue i 2. etasje. Skap har hovedsikring på 50 Amp, fordelt på 1 stk 25 Amp, 11 stk 15 Amp og 3 stk 10 Amp. Det meste av det elektriske anlegget er fornyet de siste årene, men det er fremdeles eldre elektrisk anlegg i det meste av kjeller og deler av 2. etasje. Det er registrert trekkrør med åpne ledere i kjeller og stedvis løse ledninger. Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i entré og soverom tilstøtende entré, datert 09.08.2024. Øvrig elektrisk arbeid har ikke samsvarserklæring. Utvidet kontroll av det elektriske anlegget anbefales.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold ved ildsted fra brannvesenets kontroll. Tilstandsrapporten påpeker imidlertid avvik ved pipe og ildsted, herunder at kun én side av pipen er synlig i 1. etasje og at det er sprekker i pipen i kjeller.

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 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Verandaen ved entréen har skjevheter i enkelte søyler og fundamenter, og det er registrert en løs spile på rekkverket. Dekket på samme veranda har stedvis værslitasje samt områder preget av grønske og manglende vedlikehold. Verandaen ved soverommet mangler rekkverk på deler av konstruksjonen, og rekkverkshøyden er for lav i henhold til forskriftskrav. Målt høyde er 81 cm, mens kravet er 100 cm. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av manglende rekkverk.
- Utvendig - Utvendige trapper: Rekkverket mangler spiler eller rekkverksbord. Rekkverket er ikke tilstrekkelig festet i nedre del av konstruksjonen, og stolpen beveger seg mye ved belastning.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: 2. etasje, soverom sør har målt avvik på 26 mm gjennom hele rommet. 1. etasje stue har målt avvik på 24 mm gjennom hele rommet. 1. etasje kjøkken har avvik på 24 mm gjennom hele rommet. Kjellergang har avvik på 24 mm innenfor 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I kjeller er det etablert en provisorisk understøttelse i åpning til grunnmur. Provisoriske løsninger bør vurderes nærmere av fagperson for å sikre tilstrekkelig bæreevne og varig løsning.
- Innvendig - Rom under terreng: Fuktmålingene er utført i en periode med lite nedbør, og det er kun foretatt stikkprøver i bod mot øst og gang mot vest i kjelleren. Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i trevirket, samt manglende fuktsikring og drenering på utsiden av grunnmuren. Det er også registrert saltutslag på betongvegger på bod i kjeller, noe som er en sikker indikator på fuktvandring gjennom grunnmur fra terreng.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.
- Våtrom - Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom måles høye fuktverdier. Fuktmålingen må sees i sammenheng med øvrig påvist fukt i kjelleren. Det kan ikke utelukkes at fuktmålingen skyldes kapillært oppsug fra betonggulvet, som følge av manglende dampsperre i kjellergulvet. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra grunnen og opp i konstruksjonen, og manglende dampsperre øker risikoen for fuktskader over tid.
- Våtrom - Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes omfattende oppgradering. Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Veggbeslaget er festet utenpå bordkledningen, noe som ikke er en fagmessig utførelse. Dette medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Utvendig - Nedløp og beslag: Pipebeslaget har en mindre skade. Vann fra taknedløp ledes ikke tilfredsstillende bort fra grunnmuren.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Ved stikkprøver er det påvist begrenset lufting bak fasadekledningen. Det er også registrert manglende musesperre i nedkant av kledningen på enkelte steder. Kledningen er montert nært terreng og er derfor utsatt for fuktopptak. Det er i tillegg registrert områder på fasadene som mangler overflatebehandling.
- Utvendig - Vinduer - Kjeller: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje på vinduene. Vinduene er av eldre alder og normal brukstid nærmer seg omme. Vinduene har ikke dagens isolerende egenskaper, men anses å kunne ha restlevetid med riktig vedlikehold.
- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler utvendige beslag under dører, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og skader på terskel og tilstøtende konstruksjoner.

- Utvendig - Dører - Øvrige utvendige kjellerdører: Dørene er av eldre dato og er mangelfullt vedlikeholdt. Karmer og dørblad viser tegn til slitasje, rust og påvirkning fra vær. Dørene tar i karmen og er trege eller vanskelige å åpne og lukke.
- Innvendig - Overflater: Det er registrert at fuging, belistning, maling og lignende detaljer ikke er ferdigstilt på flere steder. Det er også registrert knirk i gulv flere steder i boligen.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er kun én synlig side på pipen i 1. etasje (stue). Rehabilitert teglsteinspipe skal ha to synlige sider. Det er registrert sprekker i pipen i kjeller. Det er ikke fremvist dokumentasjon på vedovnen for å verifisere at minste avstand til brennbar vegg er ivaretatt.
- Innvendig - Innvendige trapper: Det er registrert knirk i trappene. Rekkverkshøyden er for lav i henhold til dagens forskriftskrav, og det er ikke montert håndløper. Trinnene har en del overflateskader og merker.
- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dører er gamle og slitte, med avvik i låsemekanismen samt at de stedvis klemmer mot karmen. Dørblad mangler til badet i kjelleren.
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er montert vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i rommets våtsone. Dette kan medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er registrert høydeforskjeller mellom flisene (lippage). Dette avviker fra krav til planhet og utførelse i henhold til bransjestandard. Avviket vurderes å ha både estetiske og funksjonelle konsekvenser, og kan medføre økt risiko for skader samt vanskeliggjøre renhold.
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er benyttet skruer for å feste armatur i dusjens våtsone på vegg. Punktering av tettesjiktet medfører fare for fuktvandring ut i konstruksjonen. Det er montert blindlokk på elektrisk koblingsboks uten korrekt beskyttelse mot fukt. Det er også elektrisk stikkontakt uten korrekt IP-klasse i vaskens våtsone. Det er registrert mangelfull utførelse av fuging ved sokkellist til våtromsplater. Manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt gir usikkerhet om kvaliteten.
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet har spalteventil i vindu som eneste tilluftsløsning. Dette anses ikke som tilfredsstillende i henhold til dagens krav.
- Våtrom - Kjeller Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Gulvbelegget (tettesjiktet) er montert på et eldre sluk. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer, særlig i overganger.
- Våtrom - Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning: Dusjveggene på dusjkabinettet er ikke fastmontert.
- Våtrom - Kjeller Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsløsning.
- Kjøkken - 1. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det er påvist at overflater har noe skader. Enden av innredningen mot kjøleskapet mangler foring.
- Kjøkken - 1. Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk: Avtrekk fra ventilator til pipe er ikke en anbefalt løsning, da dette kan medføre økt risiko for avsetning av fett og partikler i pipeløpet, samt redusert trekk og funksjon.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Konstruksjonene har skjevheter.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
- Tomteforhold - Septiktank: Tilstand og eventuelt behov for utbedringer på septiktank som ikke er i bruk bør undersøkes nærmere. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning av endret avløpsordning.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Loft er bygget igjen, det er ikke montert loftsluke som muliggjør inspeksjon. Ved visuell inspeksjon fra utsiden er det ikke registrert lufting av takkonstruksjonen/loft med spalteventiler i mønevegger eller åpninger i raftekasser.
- Våtrom - Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Betongkonstruksjon i tilliggende vegger gjør at fuktmåling ikke er mulig.

Helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Faglært arbeid: Da selger overtok boligen var det vannskader på hovedbad som følge av utett sluk i gulv. Skadene påvirket konstruksjon i gulv mellom kjeller og 1. etasje. Badet ble totalrenovert i 2021, med nye gulvåser og bæring, støpt nytt gulv med varmekabler, flytemembran, avrettningsmasse og fliser. Vegger er nye med Fibo våtromsplater og 5 cm ekstra isolasjon mot yttervegg. Vannrørene ble lagt synlig på vegg. El-anlegg på bad samt varmekabler ble utført i 2021. Vannrør på vegg, servant, blandebatterier og klosett ble montert i 2021.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Totalrenovering av hovedbad i 2021. Badet har fått nye gulvåser og bæring, støpt nytt gulv med varmekabler, flytemembran, avrettningsmasse og fliser. Vegger er nye med Fibo våtromsplater og 5 cm ekstra isolasjon mot yttervegg. Vannrørene ble lagt synlig på vegg. El og varmekabler utført i 2021. Vannrør på vegg, servant, blandebatterier og klosett montert i 2021. Nytt tettesjikt, membran og sluk ble lagt under renovering av bad i 2021.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Bytte av yttertak og alle vinduer i 1. og 2. etasje i 2022. Ny pipehatt over skorstein. Ufaglært arbeid: Bytte av kledning fra eternitt til liggende bordkledning i 2020. Byttet 2 stk ytterdører i 2022. Ny utvendig trapp og veranda i 2020.

Pkt. 6: Punkterte vinduer samt noe fukt i vinduer i kjeller. Ikke utbedret.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Byttet kledning på 1 vegg på garasjen samt satt inn ny leddport i 2025. En liten utvidelse av terrasse mot vest i 2020.

Pkt. 10: Fukt i østdel av kjeller. I gulvsluk på vaskerom siger vann sakte ned i sluket. Faglært arbeid: Sluk i gulv på vaskerommet ble skiftet i 2024. Vannet siver fortsatt sakte ned i avløpssystemet.

Pkt. 12: Det ble funnet sopp og råteskader i forbindelse med vannlekkasje fra hovedbad. Faglært arbeid: Råtne og skadet treverk i konstruksjon fra gulvåser, syll og stendere ble skiftet ut i 2020. Nytt tak, vegger og gulv i bad i underetasje. Nytt tak på vaskerom samt gangareal i underetasje.

Pkt. 14: Feil i tilhørende septiktank. Faglært arbeid: Nye avløpsrør ble lagt gjennom septiktank og avløpet ble koblet inn på kommunalt rørsystem i 2020.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Alle innvendige vannrør fra innvendig hovedstoppekran ble byttet i 2019. Alle avløpsrør er nye til soilrør, som ligger i kjellergulv, foruten fra bad og vaskerom i kjeller.

Pkt. 19: Brist i innvendig bakplate inni fyringskammeret. Ingen anmerkning på dette ved kontroll fra Andøy brannvesen. Ikke utbedret.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Det er satt inn stålrør i pipe og montert nytt ildsted i 2020.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Nytt el-anlegg i huset ble montert i 2019, inkludert nytt sikringsskap og nye kurser i stort sett hele boligen.

Pkt. 26: Bygget på mot sør av tidligere eier ca. 1980-tallet. 2 soverom. Kommunal godkjenning: Selger har ingen kjennskap til dette.

Pkt. 33: Det foreligger egenerklæring fra tidligere eier i bolig-prospektet da boligen ble solgt av dem.

Pkt. 37: Garasjen har skjevheter og kosmetiske feil. Bærer preg av lite vedlikehold over tid. Står delvis inn på naboeiendommen. Betongplatting i hagen har sprekkdannelser. Ikke utbedret.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Boligen har utvendig taktekking av steinbelagte stålplater (decra) med ukjent type undertak. Inngangsparti til kjeller har papptekking på taktro. Vindskibord og raftekasser av malt treverk. Utvendig taktekking og nytt undertak ble montert av firma i 2022. Loft er bygget igjen, det er ikke montert loftsluke som muliggjør inspeksjon. Ved visuell inspeksjon fra utsiden er det ikke registrert lufting av takkonstruksjonen/loft med spalteventiler i mønevegger eller åpninger i raftekasser.

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

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader er kledd med liggende bordkledning.

Vinduer:
Boligens 1. og 2. etasje har vinduer med fabrikkmalte trekarmer og 2-lags energiglass, montert i 2022. Boligens kjeller har vinduer med malte trekarmer og både 2-lags og koblede vindusglass med eldre ukjent alder.

Dører:
Boligen har 1 stk ytterdør med fabrikkmalt treverk med 2-lags glass av nyere alder, 1 stk verandadør med fabrikkmalt treverk med 2-lags glass av nyere alder, og 1 stk kjellerdør med fabrikkmalt treverk av nyere alder. Boligen har også 1 stk kjellerdør i malt treverk med koblet glass fra eldre ukjent alder, og 2 stk kjellerdør i malt treverk med koblet glass fra eldre ukjent alder montert lagvis til kjellerstue.

Balkonger/terrasser:
Boligen har 2 verandaer. Veranda ved inngangsparti er på ca. 22 m² med utgang fra entre. Verandaen har spilerekkverk, dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Veranda ved soverom er på ca. 6 m² med utgang fra soverom. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp har vanger, trinn og påbegynt rekkverk av impregnert konstruksjonsvirke.

Garasje:
Garasje bygget i 1965. Garasje i fremkant er oppført på støpt plate på mark. Boder i bakkant er oppført på støpte punktfundamenter med jordgulv. Vegger består av uisolert trekonstruksjon fra byggeår, kledd med stålplater og bordkledning. Bygningen har pulttak med taksperrer uten undertak, tekket med stålplater og uten takrenner/nedløp. Det er leddport til garasjedel og enkle tredører til øvrige rom. Ny garasjeport ble montert i 2025.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Dverberg, et sjarmerende kystsamfunn i Andøy kommune. Her bor du med umiddelbar nærhet til både den arktiske naturen og de daglige nødvendighetene. Utsikten fra området strekker seg over havet og det omkringliggende landskapet med fjell i horisonten.

Hverdagslogistikken er enkel med Skolestua barnehage og dagligvarebutikk med posttjenester kun noen få minutters gange fra døren. Bussen stopper like ved, og tar deg enkelt rundt i kommunen. For skoler er det en kort kjøretur til Åse Montessoriskole, og Andøy videregående skole er en halvtimes kjøretur unna. Flyplassen på Andenes nås på under 30 minutter.

Dverberg har et aktivt lokalsamfunn med blant annet teaterlag og musikkorps. For en kaffe og lokal atmosfære er den populære Cafe Alveland et naturlig samlingspunkt. For den turglade byr hele Andøya på unike opplevelser. Nasjonal turistveg Andøya starter like i nærheten, og inviterer til spektakulære turer langs kysten med hvite sandstrender og dramatiske fjell. Området er også et yndet utgangspunkt for toppturer som Måtind, hvalsafari og nordlysjakt.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig og garasje:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca. 1961 og garasjen ca. 1965, noe som er rundt den tiden bygningsloven trådte i kraft for hele landet. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før og rundt 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger byggetillatelse for oppføring av tilbygg til bolighus, datert 27.02.1984. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket i kommunens arkiv. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Det er montert en nyere rentbrennende vedovn i stuen, som er tilkoblet en rehabilitert teglsteinspipe med innvendig røykrør. For øvrig er det installert elektriske varmekabler i det flislagte gulvet på baderommet i første etasje.

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

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2013-2024, vedtatt 17.03.2014 (plan-ID 201301). Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (eksisterende).

I områder der det ikke er angitt krav om detaljreguleringsplan, kan tillatelse til nye tiltak gis i henhold til kommuneplanen. I disse områdene tillates oppføring av nye bygninger, tilbygg, påbygg, garasjer og uthus på eksisterende eiendommer så lenge graden av utnytting ikke overstiger 45 %-BYA. Ved bygging av ny frittstående garasje må utformingen harmonere med bolighuset.

Eiendommen ligger innenfor flystøysone for Andøya lufthavn. I henhold til kommuneplanens bestemmelser skal støy vurderes i henhold til retningslinje T-1442 (Behandling av støy i arealplanleggingen).

Det gjøres oppmerksom på at det finnes flere ubebygde tomter avsatt til boligbebyggelse i nærheten av gjeldende eiendom, noe som kan medføre økt byggeaktivitet og støy.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen 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.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat vei som vedlikeholdes av brukerne. Det foreligger ingen tinglyst veirett.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 458 382,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 833 529,-.

Notater













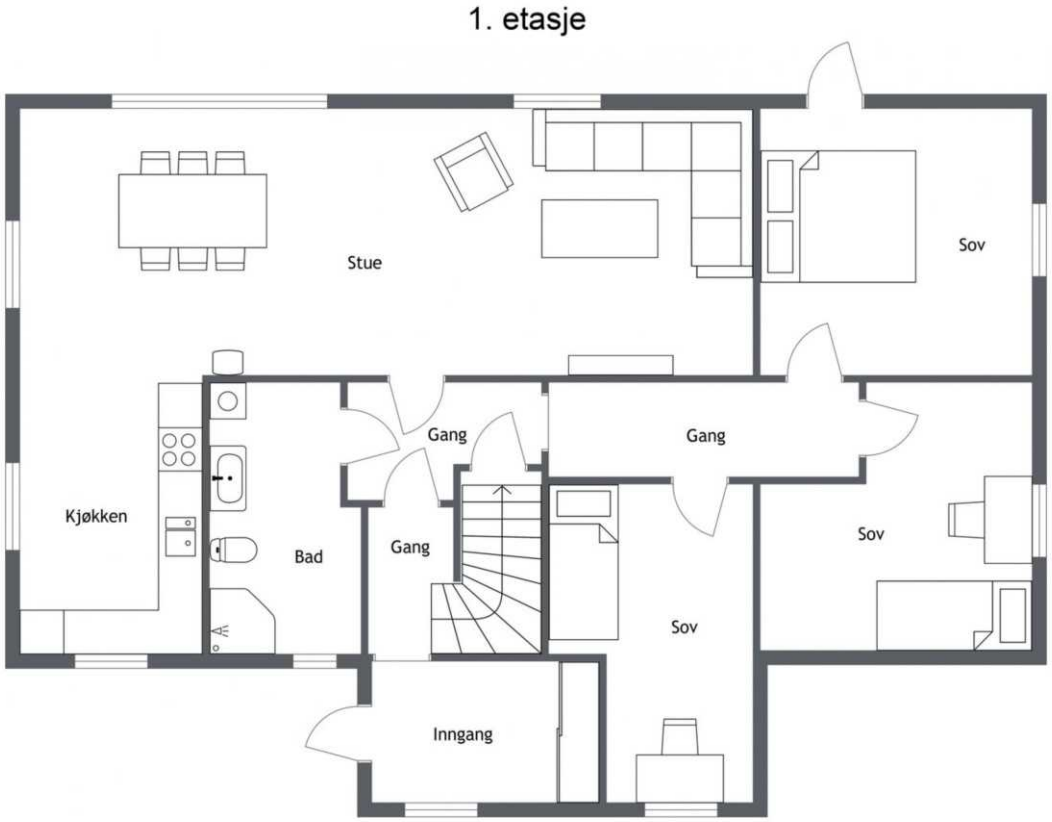








Plantegning



Plantegning - ikke målbar

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.

Notater

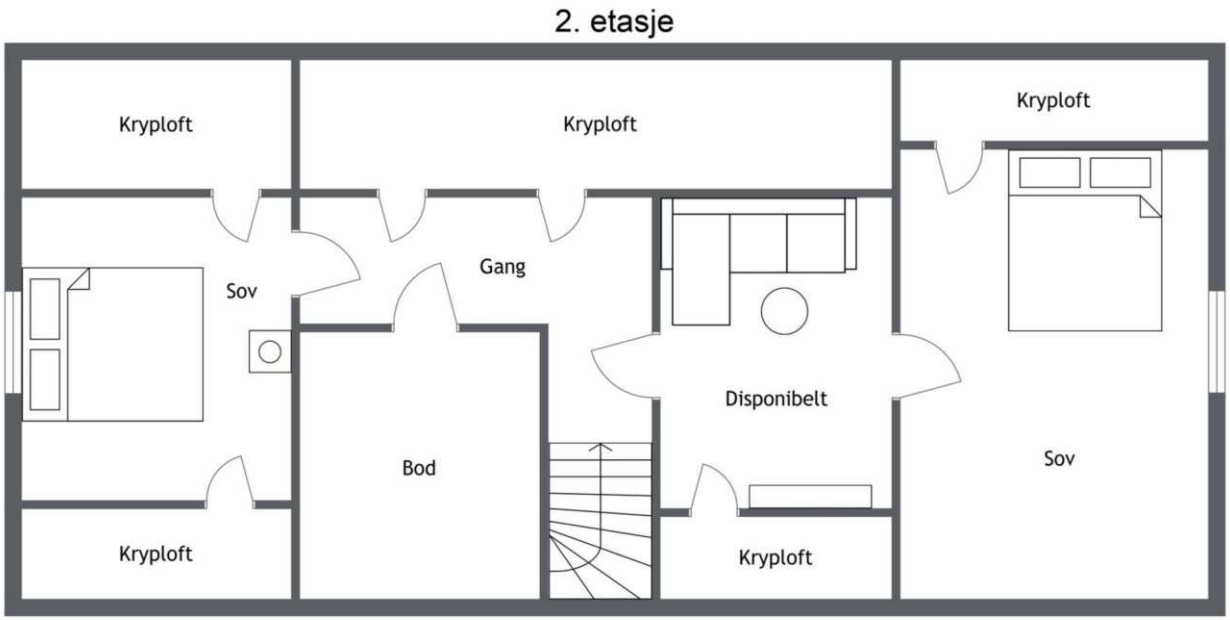








Plantegning



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 - ikke målbar

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.

Notater

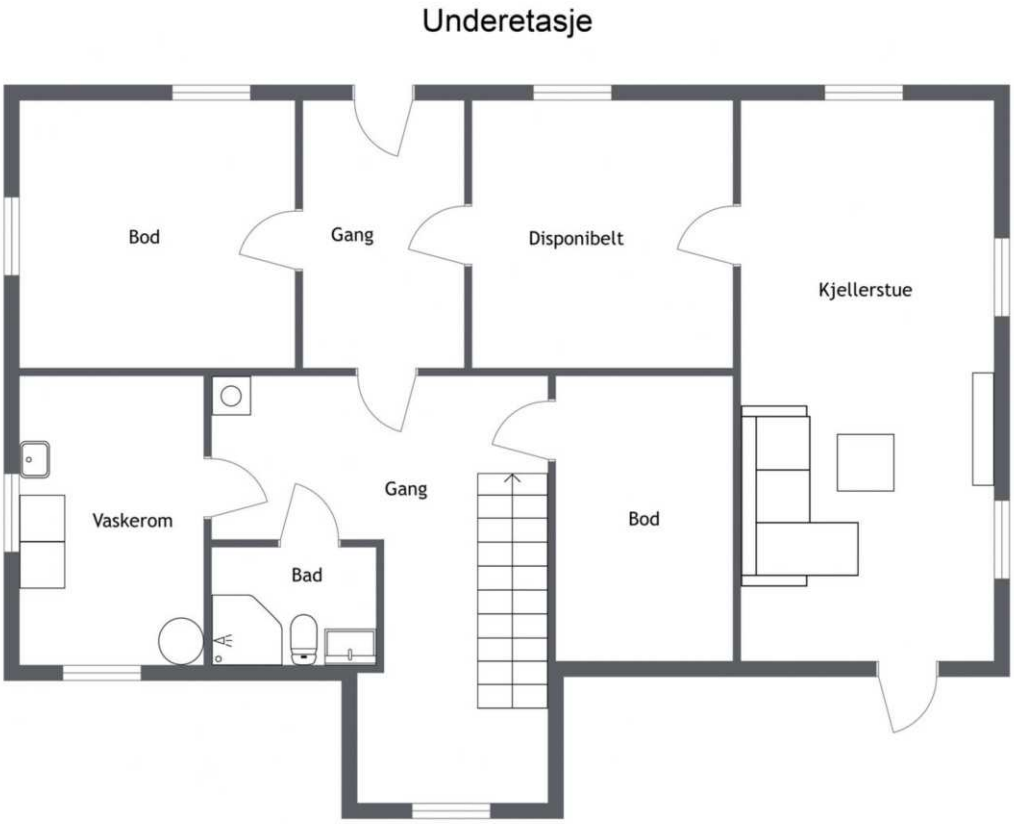








Plantegning



Plantegning - ikke målbar

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.

Notater


19







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
Jenny Ridola Høyning og Øyvind Ridola Høyning

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 4415
Dato: 12.11.1960
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4414
Dato: 12.11.1960
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 2,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
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 10-06-2026 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
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport, datert 10.06.2026
- Selgers egenerklæring, datert 09.06.2026
- Energiattest, datert 12.06.2026
- Bygningstegninger tilbygg, datert 03.02.1984
- Byggetillatelse tilbygg, datert 27.02.1984
- Brev fra kommunen vedr. retting av grense, datert 13.02.2014
- Matrikkelbrev, datert 17.04.2026
- Grunnkart, datert 20.03.2026
- Plankart, datert 20.03.2026
- Rettigheter iflg. skjøte, datert 12.11.1960
- Registrering av grunn, datert 12.11.1960
- 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 19

OFFENTLIG TRANSPORT

Dverberg — 3 min
Linje 871, 879 — 0.3 km

Andøya lufthavn Andenes — 25 min

SKOLER

Åse Montessoriskole (1-7 kl.) — 10 min
47 elever, 4 klasser — 12.1 km

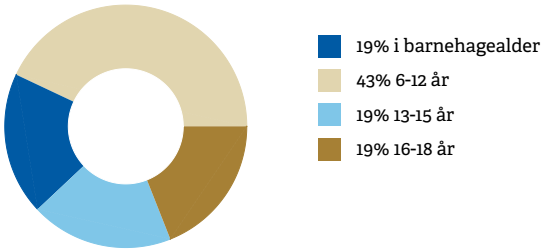
Risøyhamn skole (1-10 kl.) — 19 min
76 elever, 6 klasser — 22 km

Andenes skole (1-10 kl.) — 26 min
253 elever, 22 klasser — 29.6 km

Bleik Montessoriskole (1-7 kl.) — 26 min
39 elever, 5 klasser — 31.5 km

Andøy videregående skole — 27 min
150 elever — 30 km

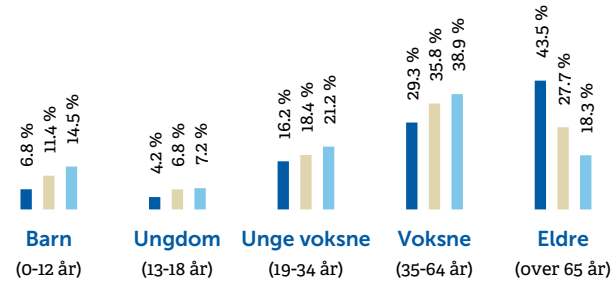
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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) — 4 min
17 barn — 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Marked Dverberg — 3 min
PostNord — 0.3 km

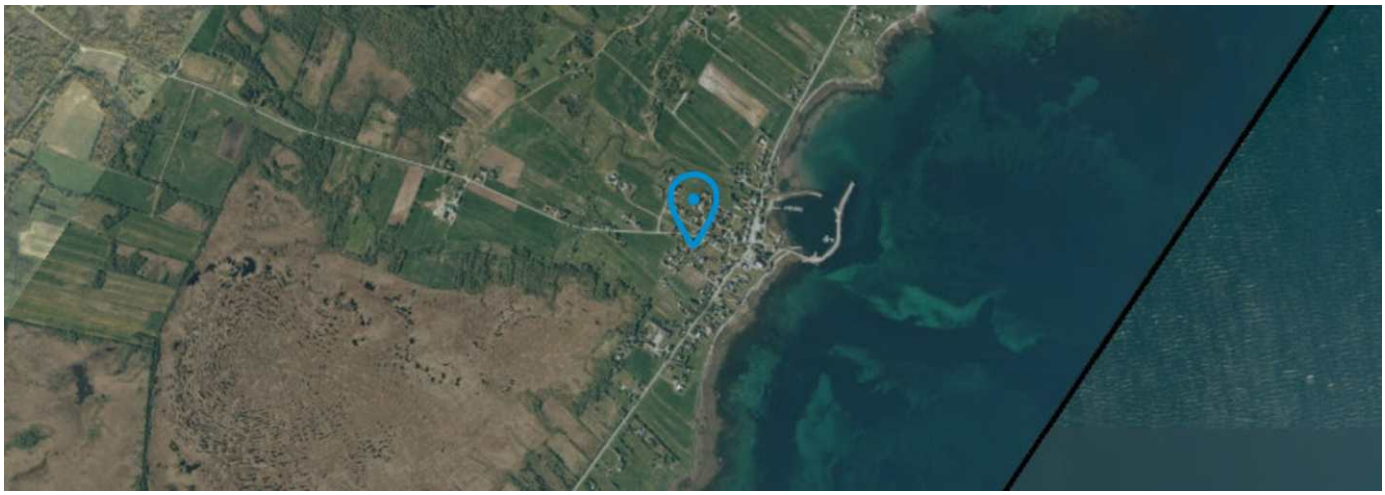
SPORT

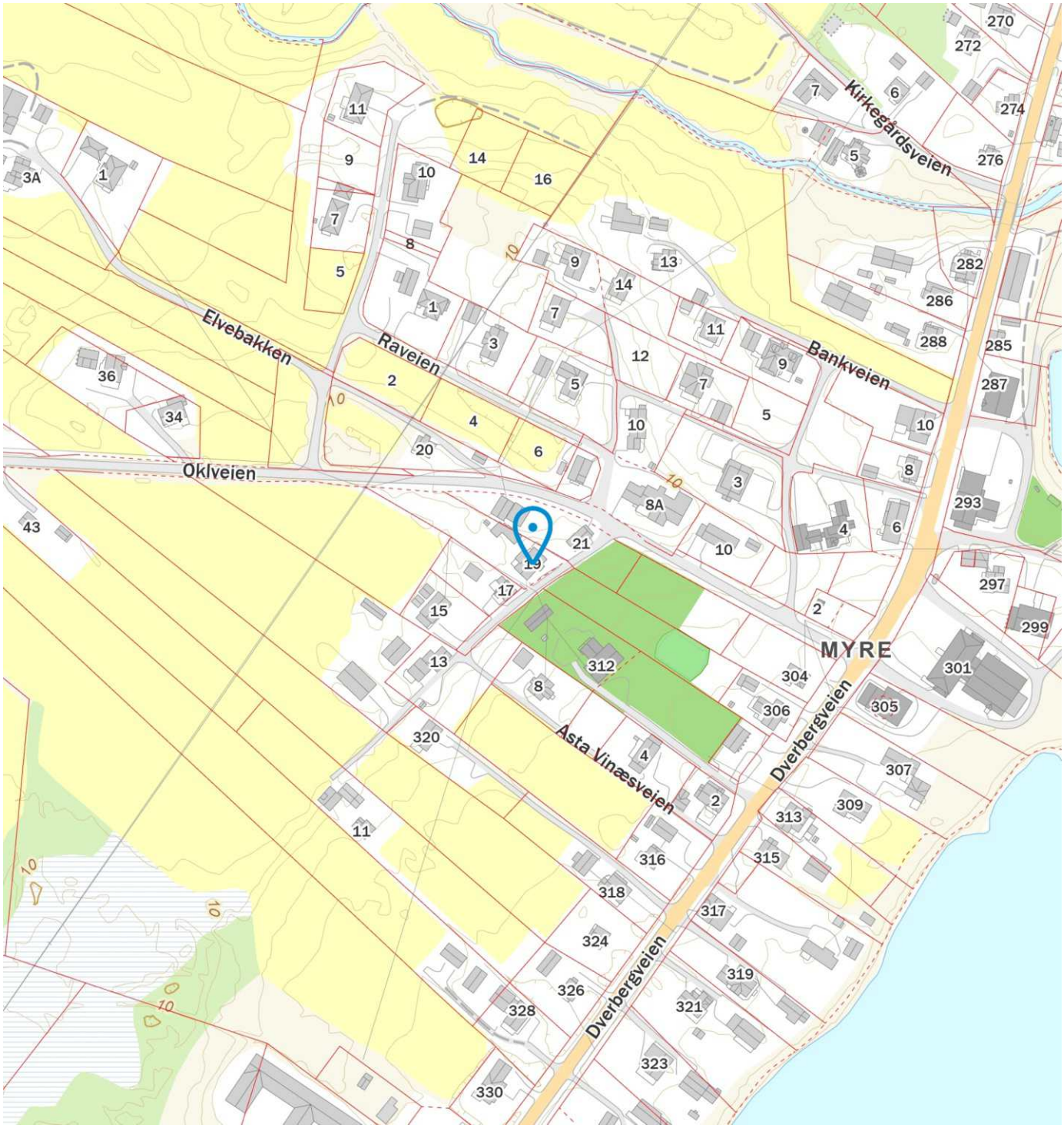
Dverberg — 19 min
Fotball, friidrett — 1.8 km

Dverberg/Saura skole — 6 min
Ballspill — 6.1 km

Vestbyen Treningssenter — 24 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 19 , 8485 DVERBERG
ANDØY kommune
gnr. 26, bnr. 128

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1628 **PropCloud ref nr:** RA1666

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

Norsk takst

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 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
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 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
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 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen fra 1961 har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år, blant annet nytt tak og vinduer i 2022 samt renoverte våtrom i 2020–2021. Standard og vedlikehold vurderes som normalt for alder, men det foreligger flere avvik som krever tiltak.

Det er registrert mangelfull lufting av takkonstruksjon, enkelte feil utførte beslagsløsninger og behov for forbedret bortledning av takvann. Fasader har stedvise mangler i lufting, overflatebehandling og avstand mot terreng. Kjeller og rom mot terreng har forhøyede fuktverdier, saltutslag og manglende drenering, og vaskerommet har tilstandsgrad 3 med behov for totalrenovering.

Innvendig er det ujevnheter i etasjeskillere, knirk i trapper, enkelte slitte dører og uferdige overflater. Begge bad mangler dokumentasjon på tettesjikt, og det er registrert enkelte utførelsesfeil. Tekniske installasjoner har delvis ufaglært arbeid og manglende samsvarserklæringer. Utvendige trapper og verandaer har mangelfulle eller for lave rekkverk, og flere forhold utgjør avvik innen helse, miljø og sikkerhet.

Samlet sett må det påregnes tiltak innen fukt, drenering, sikkerhet, enkelte konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Boligen har nyere taktekking av steinbelagte stålplater fra 2022, men enkelte beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Fasader består av trekledning fra byggeår med normal slitasje og enkelte mangler i lufting. Vinduer og dører er av nyere dato. Verandaer og utvendige trapper har avvik knyttet til rekkverk og sikkerhet. Det er ikke etablert lufting av takkonstruksjonen, og loft er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er av varierende alder med normale bruksmerker. Etasjeskillere har lokale høydeforskjeller. Kjeller og rom mot terreng har forhøyede fuktverdier og saltutslag. Innvendige trapper mangler håndløper og har lav rekkverkshøyde. Pipe er rehabilitert med innvendig røykrør, og ildsted er av nyere type.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje er renovert i 2021, men mangler dokumentasjon på tettesjikt. Bad i kjeller er renovert i 2020 uten dokumentasjon, og det er registrert forhøyet fukt i tilliggende konstruksjoner. Vaskerom i kjeller er av eldre dato med ufaglært arbeid på sluk og manglende tetthet i våtsone. Samlet vurderes vaskerommet til TG3.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019 med normale bruksmerker. Ventilator er tilkoblet avtrekk i teglpipe. Overflater og innredning fremstår funksjonelle.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger og avløpsrør er delvis skiftet av ufaglært person. Eldre rør i betonggulv i kjeller gjenstår. Elektrisk anlegg har automatsikringer, men det er registrert åpne ledere og løse kabler enkelte steder. Varmtvannsbereder fra 2018. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk og mekaniske vifter på våtrom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Kjellervegger og gulv er av eldre støpt konstruksjon uten drenering eller utvendig fuktsikring. Terreng heller delvis mot boligen, og det er registrert fuktvandring og saltutslag. Forstøtningsmur av betongelementer. Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type. Tidligere septiktank er koblet forbi og ikke inspisert.

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

Det er registrert manglende eller for lave rekkverk på verandaer og trapper, manglende håndløper på innvendige trapper, åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav, samt manglende radonmålinger og radonsperre.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	342 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	276 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger fasade- og plantegninger fra 3/2-84. Det er registrert avvik i godkjente fasade- og plantegninger opp i mot dagens bruk:
- Takløft mot vest, overbygd inngangsparti til kjeller og vinduer på fasader stemmer ikke med godkjente fasadetegninger. Det mangler også fasadetegninger mot vest og nord.
- Dagens entre og soverom i 1. etasje mot vest stemmer ikke med dagens bruk. Det er tidligere godkjent klekott, soverom og større vindfang i samme område.

Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel, og vesentlige fasadeendringer er tiltak som er søknadspliktige. Manglende godkjenning kan medføre krav om ettergodkjenning, og dersom tiltakene ikke kan godkjennes i ettertid, kan kommunen pålegge tilbakeføring til godkjent løsning.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

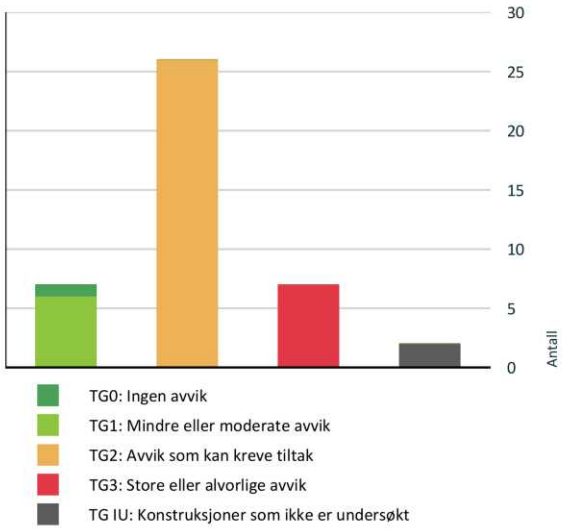
Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Asta Vinæsveien 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
1871 ANDØY

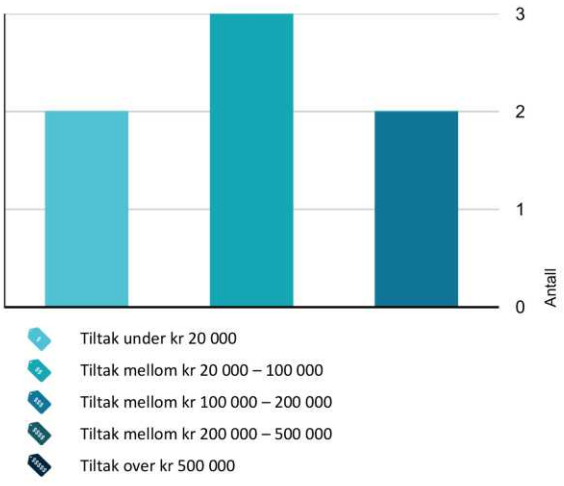
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Kjeller	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - Øvrige utvendige kjellerdører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Asta Vinæsveien 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt de senere år. Kostnader til ytterligere vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygg mot sør.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har utvendig taktekkingen av steinbelagte stålplater (decra) med ukjent type undertak.
Inngangsparti til kjeller har papptekking på taktro.
Vindskibord og raftekasser av malt treverk.

Eier opplyser at utvendig taktekking og nytt undertak ble montert av firma i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Veggbeslaget er festet utenpå bordkledningen, noe som ikke er en fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Veggbeslaget bør monteres på en fagmessig måte, slik at det ligger korrekt i forhold til bordkledningen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i veggkonstruksjonen.



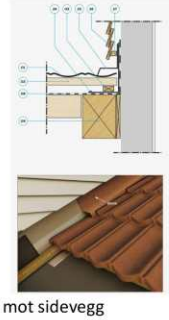
Taktekking



Ufagmessig veggbeslag.



Tekking inngangsparti kjeller.



Løsning overgangsbeslag mot sidevegg

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipebeslaget har en mindre skade.
Vann fra taknedløp ledes ikke tilfredsstillende bort fra grunnmuren.

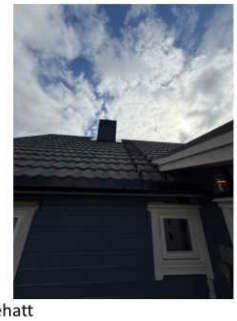
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av pipebeslaget bør vurderes for å hindre ytterligere skader.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ikke ledes mot grunnmuren. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og svekkelse av grunnmuren og rom under terreng over tid.



Nedløp med manglende utkast - 1



Takstigetrinn og pipehatt



Skade pipehatt



Nedløp med manglende utkast - 2

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved stikkprøver er det påvist begrenset lufting bak fasadekledningen. Det er også registrert manglende musesperre i nedkant av kledningen på enkelte steder. Kledningen er montert nært terreng og er derfor utsatt for fuktopptak. Det er i tillegg registrert områder på fasadene som mangler overflatebehandling.

Det anbefales å utbedre lufting og montere musesperre der dette mangler, samt å sørge for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng. Overflatebehandling bør påføres der dette mangler for å beskytte treverket mot fukt og forringelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres lufting bak kledningen og monteres musesperre der dette mangler, for å redusere risiko for fuktskader og inntrenging av skadedyr.

Det bør også sikres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å hindre fuktopptak og råteutvikling.

Manglende overflatebehandling bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og forringelse, og dermed forlenge levetiden på fasaden.



Begrenset lufting kledning

Tilstandsrapport



Kledning nært terreng



Manglende overflatebehandling

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft er bygget igjen, det er ikke montert loftsluke som muliggjør inspeksjon.
Ved visuell inspeksjon fra utsiden er det ikke registrert lufting av takkonstruksjonen/loft med spalteventiler i mønevegger eller åpninger i raftekasser.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligens 1. og 2. etasje har vinduer med fabrikkmalte trekarmer og 2-lags energiglass. Montert av firma i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Teknisk informasjon vindu stue 1. etasje.

TG 2 Vinduer - Kjeller

Beskrivelse

Boligens kjeller har vinduer med malte trekarmer og både 2-lags og koblede vindusglass med eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje på vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene er av eldre alder og normal brukstid nærmer seg omme.
Vinduene har ikke dagens isolerende egenskaper, men anses å kunne ha restlevetid med riktig vedlikehold.
Lokale utbedringer og utskiftinger må påregnes.



Eldre vindu i kjeller.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har:
- 1 stk ytterdører med fabrikkmalt treverk med 2-lags glass av nyere alder.
- 1 stk verandadør med fabrikkmalt treverk med 2-lags glass av nyere alder.
- 1 stk kjellerdør med fabrikkmalt treverk av nyere alder.

Normale bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Det mangler utvendige beslag under dører, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og skader på terskel og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å montere beslag for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vær og fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres utvendige beslag under dører for å hindre fuktinntrenging og skader på terskel og tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.



Kjellerdør



Ytterdør



Verandadør

TG 2 Dører - Øvrige utvendige kjellerdører

Beskrivelse

Boligen har også:
- 1 stk kjellerdør i malt treverk med koblet glass fra eldre ukjent alder.
- 2 stk kjellerdør i malt treverk med koblet glass fra eldre ukjent alder montert lagvis til kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og er mangelfullt vedlikeholdt. Karmer og dørblad viser tegn til slitasje, rust og påvirkning fra vær.
Dørene tar i karmen og er trege eller vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes, justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og hindre videre forringelse.
Manglende tiltak kan føre til redusert sikkerhet, varmetap, økt risiko for fuktskader og ytterligere slitasje på dører og karmer.



Kjellerdør til kjellerstue - Fra innside



Dør til utvendig bod i kjeller.



Kjellerdør til kjellerstue - Fra utside

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har 2 verandaer:
- Veranda ved inngangsparti er på ca 22 m2 med utgang fra entre. Verandaen har spilerekkverk, dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark.
- Veranda ved soverom er på ca. 6 m2 med utgang fra soverom. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Verandaen ved entreen har skjevheter i enkelte søyler og fundamenter, og det er registrert en løs spile på rekkverket.
Dekket på samme veranda har stedvis værslitasje, samt områder preget av grønske og manglende vedlikehold.
Verandaen ved soverommet mangler rekkverk på deler av konstruksjonen, og rekkverkshøyden er for lav i henhold til forskriftskrav. Målt høyde er 81 cm, mens kravet er 100 cm.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på verandaen ved soverommet, og høyden på rekkverket må økes til minimum 100 cm for å oppfylle forskriftskrav og ivareta personsikkerheten.

Skjeve søyler og fundamenter på verandaen ved entreen bør rettes opp for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre skader. Løs spile på rekkverket må festes.

Værslitasje, grønske og manglende vedlikehold på dekket bør utbedres for å forlenge levetiden og redusere risiko for råte og glatte overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skjev støtte veranda.



Løs spile til rekkverk.



Manglende rekkverk soveromsveranda.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp har vanger, trinn og påbegynt rekkverk av impregnert konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket mangler spiler eller rekkverksbord.
Rekkverket er ikke tilstrekkelig festet i nedre del av konstruksjonen, og stolpen beveger seg mye ved belastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres spiler eller rekkverksbord, samt sikre at rekkverket er tilstrekkelig festet og stabilt.
Konsekvensen av manglende og ustabilt rekkverk er økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig trapp ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte bygningsplater, panel, tapet og våtromsplater.

Gulv:
Boligen har gulv med malt betonggulv, gulvteppe, belegg, flis, laminat og heltregulv.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malter takplater, malt panel og slett malt himling.

I egenerklæring er det oppgitt at Recover har vært inne i forsikringsjobb i 2020 for å skifte ut råttent og skadet treverk som følge av fuktskade ved utett sluk fra bad i 1. etasje. Omkringliggende konstruksjoner har fått skiftet ut konstruksjon og overflater. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidene.

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:
• Det er avvik:

Det er registrert at fuging, belistning, maling og lignende detaljer ikke er ferdigstilt på flere steder.
Det er også registrert knirk i gulv flere steder i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuging, belistning og maling bør ferdigstilles for å sikre et helhetlig og funksjonelt resultat.
Uferdige detaljer kan føre til redusert estetisk kvalitet og økt risiko for slitasje eller skader over tid.
Knirk i gulv bør utbedres dersom det oppleves sjenerende, for å unngå ytterligere slitasje og redusert komfort.







Ikke ferdigstilt detalje overflate.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

Måling er utført i begge ganger i kjeller, stue og kjøkken 1. etasje, gang og soverom sør i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

2. etasje, soverom sør har målt avvik på 26 mm gjennom hele rommet.
1. etasje stue har målt avvik på 24 mm gjennom hele rommet.
1. etasje kjøkken har avvik på 24 mm gjennom hele rommet.
Kjellergang har avvik på 24 mm innenfor 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjeller er det etablert en provisorisk understøttelse i åpning til grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Kostnadsestimat hensyntar kun avretting av gulvoverflate. Evt. følgekostnader på tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Provisoriske løsninger bør vurderes nærmere av fagperson for å sikre tilstrekkelig bæreevne og varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målepunkt gang i kjeller - 1.



Målepunkt gang i kjeller - 2.



Provisorisk understøttelse åpning i grunnmur.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Pipen er rehabilitert med innvendig røykrør.
Feieluken er etablert i kjeller.
Feieluken er funksjonsprøvd og funnet i orden.
Heldekkende pipebeslag over tak og fastmontert takstigetrinn i metall.
Det er montert en nyere rentbrennende vedfyringsovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er kun én synlig side på pipen i 1. etasje (stue). Rehabilitert teglsteinspipe skal ha to synlige sider.
Det er registrert sprekker i pipen i kjeller.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på vedovnen for å verifisere at minste avstand til brennbar vegg er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres to synlige sider på pipen i stue for å oppfylle gjeldende krav og redusere risiko for skjulte skader eller brannfare.

Sprekker i pipen i kjeller bør utbedres av fagperson for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for røyklekkasje eller brann.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at vedovnen er montert med korrekt avstand til brennbar vegg. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om sikkerheten er ivaretatt, noe som kan øke risikoen for brann.



Innvendig feieluke i kjeller

Asta Vinæsveien 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Sprekker i pipe kjeller



Vedovn stue 1. etasje



Avstand til brennbart materiale fra vedovn

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller som er innredet og har flere rom mot terreng.
Fuktmåling er utført på gulvlist og bunnsvill i bod mot øst og gang mot vest.
Målingen viser 16,5% og 15,3% vektprosent i trevirke.

Alt under 15% anses for tørt. Over 20% fuktighet kan medføre fare for biologisk vekst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmålingene er utført i en periode med lite nedbør, og det er kun foretatt stikkprøver i bod mot øst og gang mot vest i kjelleren.

Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i trevirket, samt manglende fuktsikring og drenering på utsiden av grunnmuren. Det er også registrert saltutslag på betongvegger på bod i kjeller, noe som er en sikker indikator på fuktvandring gjennom grunnmur fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken, samt vurdere tiltak for å forbedre fuktsikring og drenering rundt grunnmuren.

Konsekvensen av forhøyede fuktverdier og manglende fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen og biologisk vekst som sopp og mugg. Jevnlig overvåking av fuktforholdene i kjelleren anbefales for å oppdage eventuelle endringer over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling kjeller



Fuktmåling kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rett tretrapp med tette trinn fra kjeller til 1. etasje.
Vanger, trinn og rekkverk i treverk.
Ikke montert handlist. Trappen er av eldre, ukjent alder.

90 graders svingtrapp med tette trinn fra 1. til 2. etasje.
Vanger, trinn og rekkverk i treverk.
Ikke montert handlist. Trappen er av eldre, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

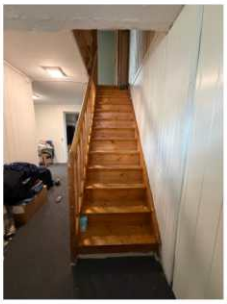
Det er registrert knirk i trappene.
Rekkverkshøyden er for lav i henhold til dagens forskriftskrav, og det er ikke montert håndløper.
Trinnene har en del overflateskader og merker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å etterstramme eller utbedre trappene for å redusere knirk, samt utbedre overflateskader og merker for å sikre trygg bruk og forlenge levetiden.

Rekkverkshøyden bør økes og håndløper monteres for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risiko for fallulykker.



Kjellertrapp



Rekkverkshøyde kjellertrapp



Trapp fra 1. til 2. etasje

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører fra flere tidsepoker.
Enkelte slette tredører. Enkelte profilerte fabrikkmalte tredører med og uten glass.
Normale bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

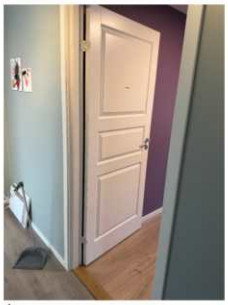
Enkelte dører er gamle og slitte, med avvik i låsemekanismen samt at de stedvis klemmer mot karmen.
Dørblad mangler til badet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje, defekte låsemekanismer og dører som klemmer mot karm, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skader.

Manglende dørblad til badet i kjelleren bør monteres.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.

VÅTROM

Asta Vinæsveien 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår. Utvidet og renovert i 2021.
Teknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har himling av 60x120 cm malte takplater og våtromsplater på vegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er montert vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i rommets våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør vurderes tiltak for å beskytte eller skifte ut vinduet med materialer som tåler fukt, for å unngå risiko for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialer i våtsonen. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid for vinduet og skade på tilstøtende konstruksjoner.



Bildet viser vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt 28 mm fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Lokalt fallforhold i dusj er innenfor krav.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert høydeforskjeller mellom flisene (lippage). Dette avviker fra krav til planhet og utførelse i henhold til bransjestandard. Avviket vurderes å ha både estetiske og funksjonelle konsekvenser, og kan medføre økt risiko for skader samt vanskeliggjøre renhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av gulvet for å oppnå tilfredsstillende planhet og redusere høydeforskjeller mellom flisene.
Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for skader på fliser og fuger, samt at renhold blir vanskeligere og det estetiske inntrykket forringes.



Bildet viser høydeforskjell på fliser



Bildet viser høydeforskjell på fliser



Målt høyde ved dørterskel - 11,5 cm.

Tilstandsrapport



Målt høyde topp slukrist - 14,3 cm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har nedstøpt plastsluk.
Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse.
Tettesjikt på vegg er uført med våtromsplater.

Manglende dokumentasjon på utførelse av rommets tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til om løsningen er utført i henhold til gjeldende krav og om den gir tilstrekkelig beskyttelse mot fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner. Ytterligere dokumentasjon bør innhentes dersom mulig. Korrekt utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep, noe som i seg selv kan skade tettesjiktet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er benyttet skruer for å feste armatur i dusjens våtsone på vegg. Punktering av tettesjiktet medfører fare for fuktvandring ut i konstruksjonen.

Det er montert blindlokk på elektrisk koblingsboks uten korrekt beskyttelse mot fukt. Det er også elektrisk stikkontakt uten korrekt IP-klasse i vaskens våtsone.

Det er registrert mangelfull utførelse av fuging ved sokkellist til våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres at det er benyttet skruer i våtsone, da dette kan ha punktert tettesjiktet og medfører økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Blindlokk på elektrisk koblingsboks må sikres med korrekt fuktbeskyttelse for å unngå fare for elektriske feil og fuktskader. Elektrisk stikkontakt i våtsone må byttes til en med korrekt IP-klasse for å redusere risiko for elektrisk støt og skade.

Mangelfull fuging ved sokkellist til våtromsplater bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt gir usikkerhet om kvaliteten og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser.



Skuer benyttet på armatur i våtsone dusj



Feil utførelse overgangslist mellom plate og flis.



Utett elektrisk boks i våtsone.



Stikkontakt i vaskens våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med helstøpt servant og speil på vegg.
Frittstående toalett
Dusjnise med glassvegg.

Normale bruksmerker er registrert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Bildet viser utstyr på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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.



Fuktstyrt elektrisk vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling i tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår. Renovert i 2020.
Teknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har himling av 60x120 cm malte takplater og våtromsplater på vegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Bildet viser vegger og himling bad kjeller.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har gulvbelegg.
Sluk var ikke tilgjengelig for å måle høydeforskjell på topp slukrist under befaring.

Det ble målt tilstrekkelig fall på rommet i områdene rundt øvrig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har nedstøpt plastsluk.
Tettesjikt på gulv er utført med gulvbelegg.
Tettesjikt på vegg er uført med våtromsplater.

Manglende dokumentasjon på utførelse av rommets tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til om løsningen er utført i henhold til gjeldende krav og om den gir tilstrekkelig beskyttelse mot fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner. Ytterligere dokumentasjon bør innhentes dersom mulig. Korrekt utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep, noe som i seg selv kan skade tettesjiktet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvbelegget (tettesjiktet) er montert på et eldre sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også tettesjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Bildet viser sluk.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med helstøpt servant og speil på vegg.
Frittstående toalett og dusjkabinett.

Normale bruksmerker er registrert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dusjveggene på dusjkabinettet er ikke fastmontert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring må foretaes.



Innredning bad kjeller



Innredning bad kjeller

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsløsning.

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



Bildet viser fuktstyr elektrisk vifte.

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført i bunnsvill i tilstøtende vegg. Fuktmåling viser 18,4% og er en forhøyet verdi.

Vurdering av avvik:

• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Fuktmålingen må sees i sammenheng med øvrig påvist fukt i kjelleren. Det kan ikke utelukkes at fuktmålingen skyldes kapillært oppsug fra betonggulvet, som følge av manglende dampsperre i kjellergulvet. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra grunnen og opp i konstruksjonen, og manglende dampsperre øker risikoen for fuktskader over tid.

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres, og nødvendige tiltak må iverksettes for å unngå skader på konstruksjonen over tid.

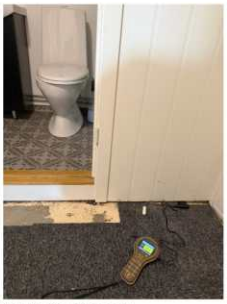
Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene, og nødvendige tiltak må iverksettes for å hindre videre fuktvandring og skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser fuktmåling i tilstøtende rom.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre, ukjent alder. Det er lagt til grunn at utførelsen følger byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet i kjeller utført med malt og ubehandlet betonggulv, malte betongvegger, samt 60x120 cm malte takplater i himling.
Opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg og varmtvannsbereder er installert.

I egenerklæring er det oppgitt at sluk i rommet er skiftet av ufaglært privatperson i 2024, og at vann siger sakte i sluk.
Det er opplyst at tak ble lagt nytt i 2020 som følge av forsikringsjobb med å utbedre fuktskade i ovenliggende konstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen i rommet.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.
Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

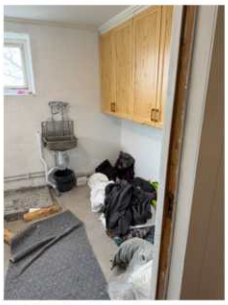
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet anbefales totalrenovert. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt
våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 100 000



Vaskerom i kjeller.

Asta Vinæsveien 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Vaskerom i kjeller.



Sluk i vaskerom kjeller.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Betongkonstruksjon i tilliggende vegger gjør at fuktmåling ikke er mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte og malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask i stål.
Kitchen board mellom benkeplate og overskap.
Integrert ventilator i overskap.
Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kombinert frys- og kjøleskap

Normale bruksmerker er registrert. Eiere opplyser at kjøkken ble montert på egeninnsats i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 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 påvist at overflater har noe skader.

Enden av innredningen mot kjøleskapet mangler foring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Det bør monteres foring ved enden av innredningen mot kjøleskapet for å sikre et helhetlig og funksjonelt uttrykk, samt hindre oppsamling av smuss og støv i åpne områder under innredning.



Bildet viser kjøkken.



Skader på innredning.



Manglende foring innredning.



Manglende waterguard.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator i overskap med mekanisk avtrekk ut til lufteløp i teglsteinspipe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekk fra ventilator til pipe er ikke en anbefalt løsning, da dette kan medføre økt risiko for avsetning av fett og partikler i pipeløpet, samt redusert trekk og funksjon. Det anbefales å vurdere alternative løsninger for avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres direkte avtrekk fra ventilatoren til det fri, for å unngå oppsamling av fett og partikler i pipeløpet samt redusert trekk og funksjon.
Dagens løsning kan medføre økt risiko for brann og dårligere luftkvalitet i boligen.



Bildet viser ventilator tilkoblet luftekanal i pipe.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og forkrommet stål.
Ledninger er i all hovedsak byttet i senere tid, noen ledninger i kobber fra byggeår er registrert.
Det er opplyst i egenerklæring at vannledninger er skiftet av privatperson.
Stoppekran er plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Bildet viser nye og eldre vannledninger, samt stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast.
Det er i egenerklæring opplyst at alle avløpsrør fra soilrør i kjeller og ut i boligen er skiftet til nye plastrør.
Eldre avløpsrør i betonggulv kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom avviket skal lukkes, må det etableres tilfredstillende lufting og stakemulighet på avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Asta Vinæsveien 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter med produksjonsdato 26/09/2018.
Lokalisert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bildet viser varmtvannsbereder.



Bildet viser teknisk informasjon på varmtvannsbereder.

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer.
Sikringsskap er plassert på loftstue i 2. etasje.

Skap har hovedsikring på 50Amp, fordelt på følgende kurser:
1 stk 25 Amp, 11 stk 15 Amp og 3 stk 10 Amp.

Det er registrert trekkrør med åpne ledere i kjeller, og stedvis løse ledninger.
Taklys på soverom nærmest entre lager knitrelyd ved dimming.

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.
   1961 Det meste av det elektriske anlegget er fornyet de siste årene. Det er fremdeles eldre elektrisk anlegg i det meste av kjeller og deler av 2. etasje.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektrisk arbeid er utført av godkjent firma. Har ikke fått tak i samsvarserklæring fra elektrikeren som gjorde hovedrenoveringen ettersom han er gått bort og firmaet ikke eksisterer lengre.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i entre (yttergang) og soverom tilstøtende entre, datert 09.08.2024. Øvrig elektrisk arbeid har ikke samsvarserklæring.
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?
   Ja

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

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på opplysninger fra eier, enkel visuell besiktigelse og anleggets alder, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

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 innvendig i sikringsskap.



Bildet viser kursfortegnelse til sikringsskap.



Synlige ledere i trekkrør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Kjellervegger og gulv er av eldre støpt konstruksjon uten utvendig fuktsikring eller drenering.

Konstruksjonen er ikke utført med moderne løsninger for fukthåndtering, og fuktvandring fra terreng må påregnes. Det er registrert saltutslag og forhøyet fuktbelastning på enkelte flater.

Vurdering av avvik:
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende drenering og fuktsikring

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligens opprinnelige grunnmur på nordside er av støpt betong som er pusset og malt, tilbygg på sørside av leca elementer som er pusset og malt.
Ukjent fundamentering og frostsikring.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekker i grunnmuren og løs puss bør utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for vanninntrenging, som kan føre til skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Overgang eldre og ny grunnmur.



Riss i hjørne på grunnmur tilbygg sørside



Skade leca mur tilbygg sør.



Riss og avflakking eldre grunnmur nordside.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongelementer i ett legg mot parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Bildet forstøtningsmur med ett legg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen har relativt flatt terreng med noe ugunstig helning mot boligen på nordside og østside.
Sør- og vestside heller vekk fra bolig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Terreng på nord- og østside.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av ukjent type fra byggeår tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger av ukjent type fra byggeår tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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 2 Septiktank

Beskrivelse
I egenerklæring er det opplyst at boligen tidligere var tilknyttet privat septikktank.
Grunnet feil på tank ble innløp koblet direkte til utløp med rør, som går til offentlig avløp.

Septikktank ble ikke inspisert på befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand og eventuelt behov for utbedringer på septiktank som ikke er i bruk bør undersøkes nærmere.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning av endret avløpsordning. Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger. Kommunen kan kontaktes for veiledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og godkjenning av endret avløpsordning, samt gjennomføres nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand og eventuelle behov for utbedringer.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for skjulte feil, forurensning eller pålegg fra kommunen om utbedringer.

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 på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende eller utilstrekkelige rekkverk og håndløpere utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for fallulykker. Det anbefales å oppgradere rekkverk og håndløpere til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for personskade.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og dokumentasjon uten avvik bør fremlegges. Uten målinger er det usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen, noe som kan medføre helserisiko ved forhøyede verdier.

Nyttig informasjon:
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

276 m²/272 m²

Enebolig: 5 Soverom, Loftstue, 3 Trapperom, 3 Bod, Kott, Stue/kjøkken, 2 Gang, 2 Entré, 2 Bad, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom, Lagerrom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

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

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etabert boligområde med tett bebyggelse på Dverberg.
Boligen er attraktiv for flere kjøpegrupper og har god bygningsmessig standard, men fortsatt med behov for utbedringer og vedlikehold.
Eiendommens beliggenhet og bygningens samlede standard er lagt til grunn ved verdiansettelsen. Med utgangspunkt i visuell befaring, relevante sammenlignbare salg, markedskunnskap og faglig erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for angitt markedsverdi under gjeldende markedsforhold.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Raveien 3	237	25-09-2025	2 225 000	2 260 000	9 535	1980	Enebolig	109 m
2 Oklveien 20	177	19-03-2026	1 500 000	1 500 000	8 474	1952	Enebolig	77 m

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.

Asta Vinæsveien 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter: Vann, avløp. feiing og eiendomsskatt. Fremvist.	Kr.		15 576
Renovasjon, estimert.	Kr.		6 500
Forsikring, estimert.	Kr.		11 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**53 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 270 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**70 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 470 000**

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.**		**4 950 000**

Asta Vinæsveien 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
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

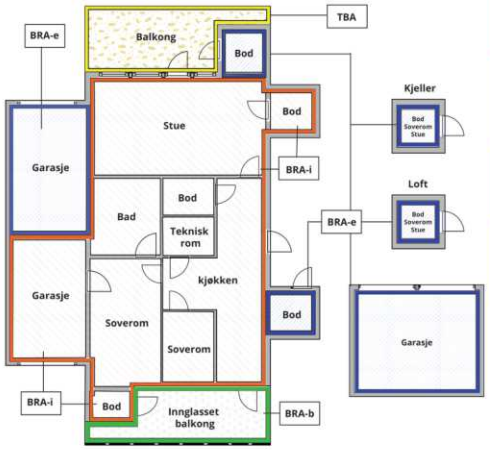
Hva er måleverdig areal?

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.

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	42			42	
1. Etasje	118			118	28
Kjeller	112	4		116	
SUM	**272**	**4**			**28**
SUM BRA	**276**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, loftstue, trapperom, bod, kott, soverom 2		
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, entré, bad, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, bod, bad, vaskerom, gang, entré, uinnredet kjellerrom, lagerrom, kjellerstue	Bod 2	

Kommentar

Boligen har to verandaer i 1. etasje, Veranda ut fra soverom er på 6 m2, ut fra entre er på 22 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger fasade- og plantegninger fra 3/2-84. Det er registrert avvik i godkjente fasade- og plantegninger opp i mot dagens bruk:
- Takløft mot vest, overbygd inngangsparti til kjeller og vinduer på fasader stemmer ikke med godkjente fasadetegninger. Det mangler også fasadetegninger mot vest og nord.
- Dagens entre og soverom i 1. etasje mot vest stemmer ikke med dagens bruk. Det er tidligere godkjent klekott, soverom og større vindfang i samme område.

Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel, og vesentlige fasadeendringer er tiltak som er søknadspliktige. Manglende godkjenning kan medføre krav om ettergodkjenning, og dersom tiltakene ikke kan godkjennes i ettertid, kan kommunen pålegge tilbakeføring til godkjent løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort flere oppgraderinger de seneste årene, følgende er opplyst fra eier:
- Kjøkken renovert i 2019. Ufaglært.
- Bad kjeller og 1. etasje renovert i 2020, udokumentert.
- Taktekking og vinduer 1. og 2. etasje skiftet i 2022 av firma. Ikke dokumentert.
- Renovert vegger utvendig i 2020. Ufaglært arbeid.
- Renovert delvis innvendig fra 2019 og frem til dags dato. Ufaglært og faglært arbeid.
- Utført elektrisk arbeid av ulike bedrifter i samme tidsrom.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		66		66	
SUM		**66**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny garasjeport montert i 2025.

Asta Vinæsveien 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	26	128		0	1554.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Asta Vinæsveien 19

Hjemmelshaver
Høyning Jenny Ridola, Høyning Øyvind Ridola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Asta Vinæsveien på Dverberg, i et etablert og rolig boligområde. Det er gangavstand til barnehage, nærbutikk og offentlig transport. Tomten ligger åpent til med gode lys- og solforhold. Nærhet til sjø og omkringliggende friluftsområder gir gode muligheter for rekreasjon.Eiendommen ligger i Asta Vinæsveien på Dverberg, i et etablert og rolig boligområde. Det er gangavstand til barnehage, nærbutikk og offentlig transport. Tomten ligger åpent til med gode lys- og solforhold. Nærhet til sjø og omkringliggende friluftsområder gir gode muligheter for rekreasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og biloppstillingsplass.
Relativt flat tomt. Plen med spredt beplantning.

Tinglyste/andre forhold

I kartutskrift vises deler av eiendommens garasje liggende på naboeiendom med gårds og bruksnummer 26/208.
Det er sendt krav om retting i matrikkel fra tidligere eier datert 27.09.13 til Andøy kommune, svar er mottatt fra Andøy kommune den 13.02.2014 om at det må rekvireres oppmålsforretning for å få avklart grensene nøyaktig.

Det gjøres oppmerksom på forholdet, ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og lager

Byggeår
1965

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

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

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

Beskrivelse
Garasje i fremkant er oppført på støpt plate på mark. Boder i bakkant er oppført på støpte punktfundamenter med jordgulv. Vegger består av uisolert trekonstruksjon fra byggeår, kledd med stålplater og bordkledning. Bygningen har pulttak med taksperrer uten undertak, tekket med stålplater og uten takrenner/nedløp. Det er leddport til garasjedel og enkle tredører til øvrige rom.

Byggets tekniske tilstand vurderes som dårlig, med omfattende behov for reparasjoner og utskiftinger. Trekledning i front av garasjen er nylig skiftet, mens øvrig kledning i hovedsak er råteskadet og sterkt slitt. Konstruksjonen har betydelige skjevheter og fremstår underdimensjonert. Betonggulvet i garasjen har store sprekker og registrert sig.

Terreng faller inn mot bygget, og deler av konstruksjonen ligger under terreng med materialer som ikke er fuktbestandige. Byggeavfall er stablet inntil bygningen og hindrer fullstendig inspeksjon av deler av ytterveggene.

Bygget tillegges lav verdi.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	22.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	22.03.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Asta Vinæsveien 19 , 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 128
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: 23.03.2026 10:26
Eiendomsdata verifisert: 23.03.2026 10:25

GÅRDSKART 1871-26/128/0
Tilknyttede grunneiendommer:
26/128/0

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	1.6	1.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.6	1.6

* 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

Høyning, Jenny Ridola
08.06.2026
Signed bankID

Høyning, Øyvind Ridola
09.06.2026
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

Øyvind Ridola Høyning

Jenny Ridola Høyning

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Asta Vinæsveien 19
8485 Dverberg

1871-26/128/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

- **Ja**

*Da vi overtok boligen var det vannskader på hovedbad. Dette var feil som følge av utett sluk i gulv. Skadene påvirket konstruksjon i gulv mellom kjeller og 1.etg.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Nordbygg Andenes

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av hovedbad. Badet har fått nye gulvåser/bæring. Støpt nytt gulv med varmekabler, flytemembran, avrettningsmasse og fliser. Vegger er nye med Fibo våtromsplater, 5 cm ekstra isolasjon mot yttervegg. Vannrørene ble lagt synlig på vegg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Elektro installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: EL anlegg bad samt varmekabler.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Haras

   Beskrivelse av arbeidet: Vannrør på vegg, servant og blandebatterier og klosett.

---

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?: 2021

Firmanavn: Nordbygg Andenes

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av hovedbad. Badet har fått nye gulvåser/bæring. Støpt nytt gulv med varmekabler, flytemembran, avrettningsmasse og fliser. Vegger er nye med Fibo våtromsplater, 5 cm ekstra isolasjon mot yttervegg. Vannrørene ble lagt synlig på vegg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Andøy installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: EL og varmekabler

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Haras

   Beskrivelse av arbeidet: Vannrør på vegg, servant og blandebatterier og klosett.

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

• **Ja**

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

Ble lagt nytt under renovering av bad i 2021.

---

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?:** 2022

   Firmanavn: Martinssen bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av yttertak og alle vinduer i 1. og 2. etasje. Ny pipehatt over skorstein.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kledning fra eternitt til liggende bordkledning.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 stk ytterdører.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Ny utvendig trapp og veranda.

---

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?

• **Ja**

Punkterte vinduer samt noe fukt i vinduer i kjeller.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på 1 vegg på garasjen samt satt inn ny leddport.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: En liten utvidelse av terrasse mot vest.

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**

- I gulvsluk på vaskerom siger vann sakte ned i sluket.

- noe fukt i østdel av kjeller

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Privatperson Tor Edvardsen

Beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet sluk i gulv på vaskerommet. Vannet siver fortsatt sakte ned i avløpssystemet.

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?

• **Ja**

Det ble funnet sopp og råteskader i forbindelse med vannlekkasje fra hovedbad.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Råtne og skadet treverk i konstruksjon fra gulvåser, syll og stendere er skiftet ut. Nytt tak, vegger og gulv i bad i underetg. Nytt tak på vaskerom samt gangareal i U-etg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Feil i tilhørende septiktank.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Haras AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye avløpsrør gjennom septiktank og koblet avløpet inn på kommunalt rørsystem.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Tor Edvardsen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle innvendige vannrør fra innvendig hovedstoppekran. Alle avløpsrør er ny til soilrør, som ligger i kjellergulv foruten fra bad og vaskerom i kjeller.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Brist i innvendig bakplate inni fyringskammeret. Ingen anmerkning på dette ved kontroll fra Andøy brannvesen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Gaukås

   Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn stålrør i pipe og montert nytt ildsted.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Hans Åges Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt EL anlegg i huset. Nytt sikringsskap og nye kurser i srort sett hele boligen.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygget på mot sør av tidligere eier ca. 1980-tallet. 2 soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Har ingen kjennskap til dette.

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?
• **Ja**

Det foreligger egenerklæring fra tidligere eier i bolig-prospektet da boligen ble solgt av dem.

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 har skjevheter og kosmetiske feil. Bærer preg av lite vedlikehold over tid. Står delvis inn på naboeiendommen. Betongplatting i hagen har sprekkdannelser.

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.

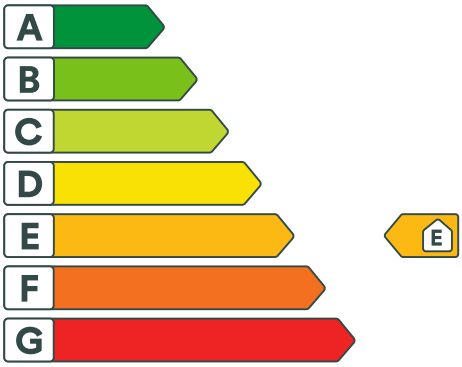
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Asta Vinæsveien 19, 8485 DVERBERG**	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310984**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190299112**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **128**
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 **1961**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **342,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **250,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **273,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **316,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **84 076 kWh**



Asta Vinæsveien 19, 8485 DVERBERG

Detaljering

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



Asta Vinæsveien 19, 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: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 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

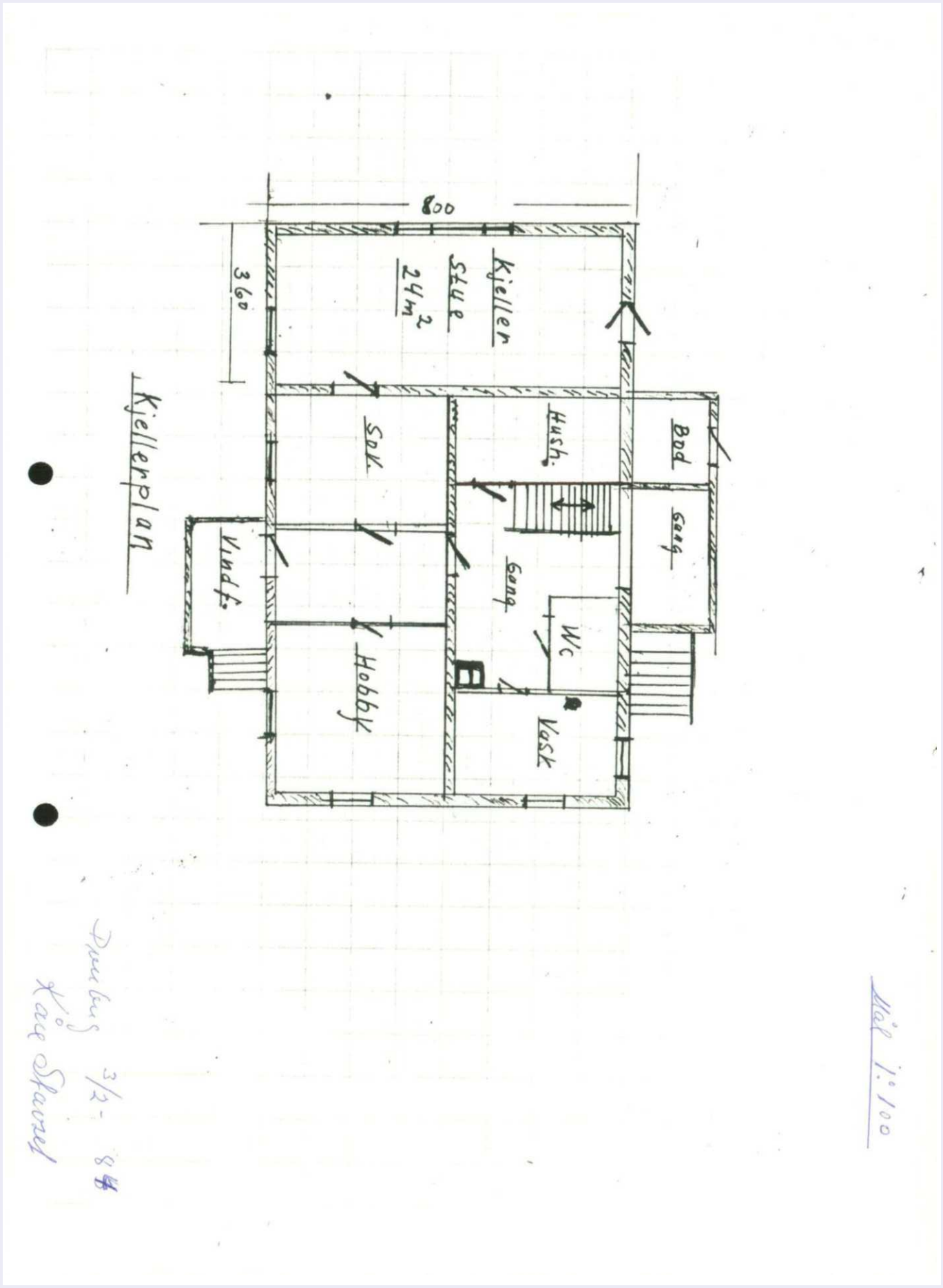
Spørsmål om energiattesten

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

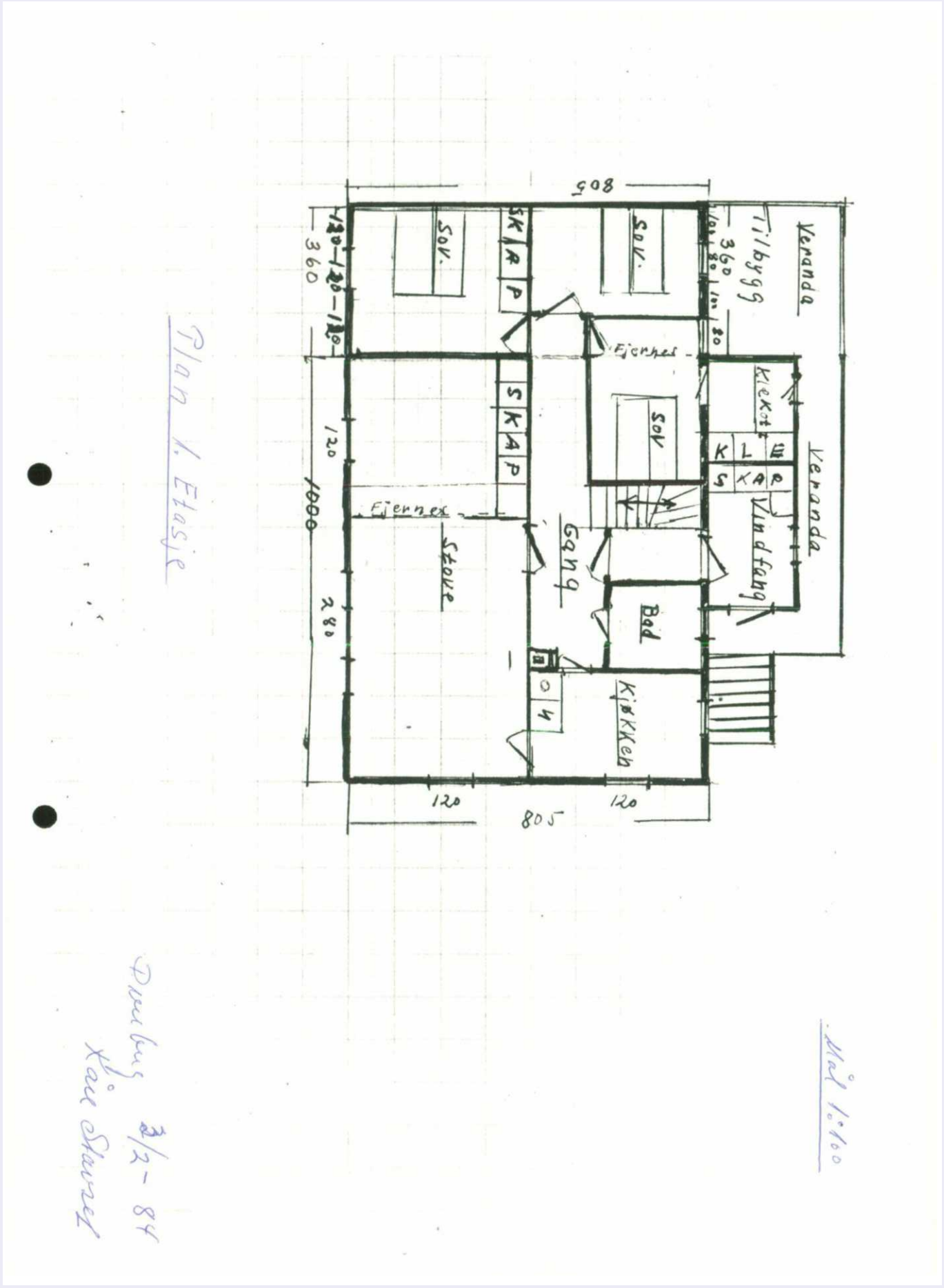
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

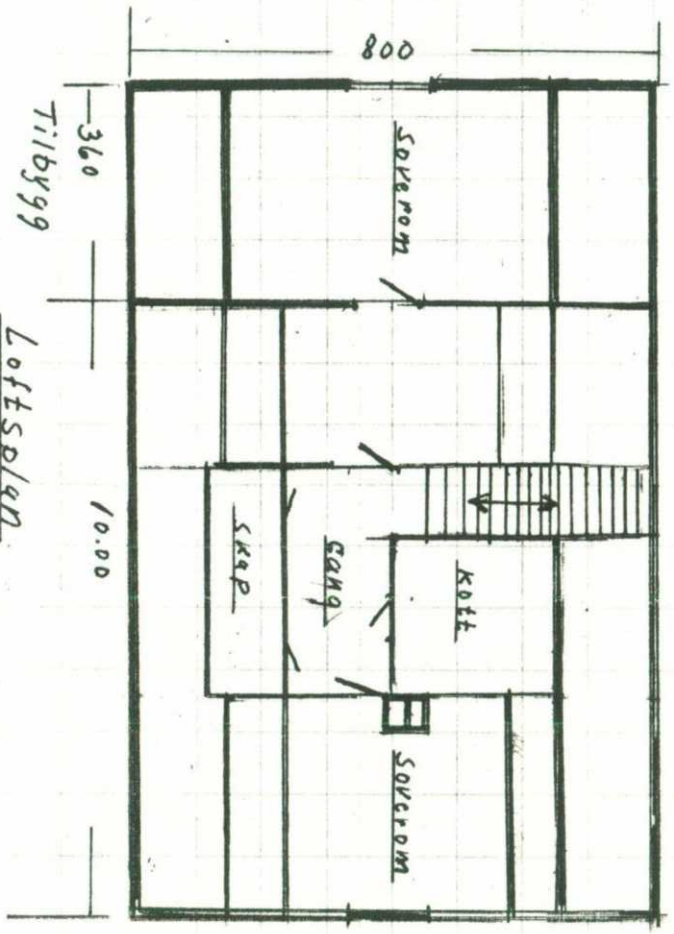
https://www.enova.no

Vedlegg


Kjellerplan
800
360
Kjeller
Stue
24 m²
Soak
Husk.
Bad
Vindf.
Gang
Gang
WC
Hobby
Vask
B
Dronbus 3/2-84
Kåre Skaret
Mål 1:100

Vedlegg

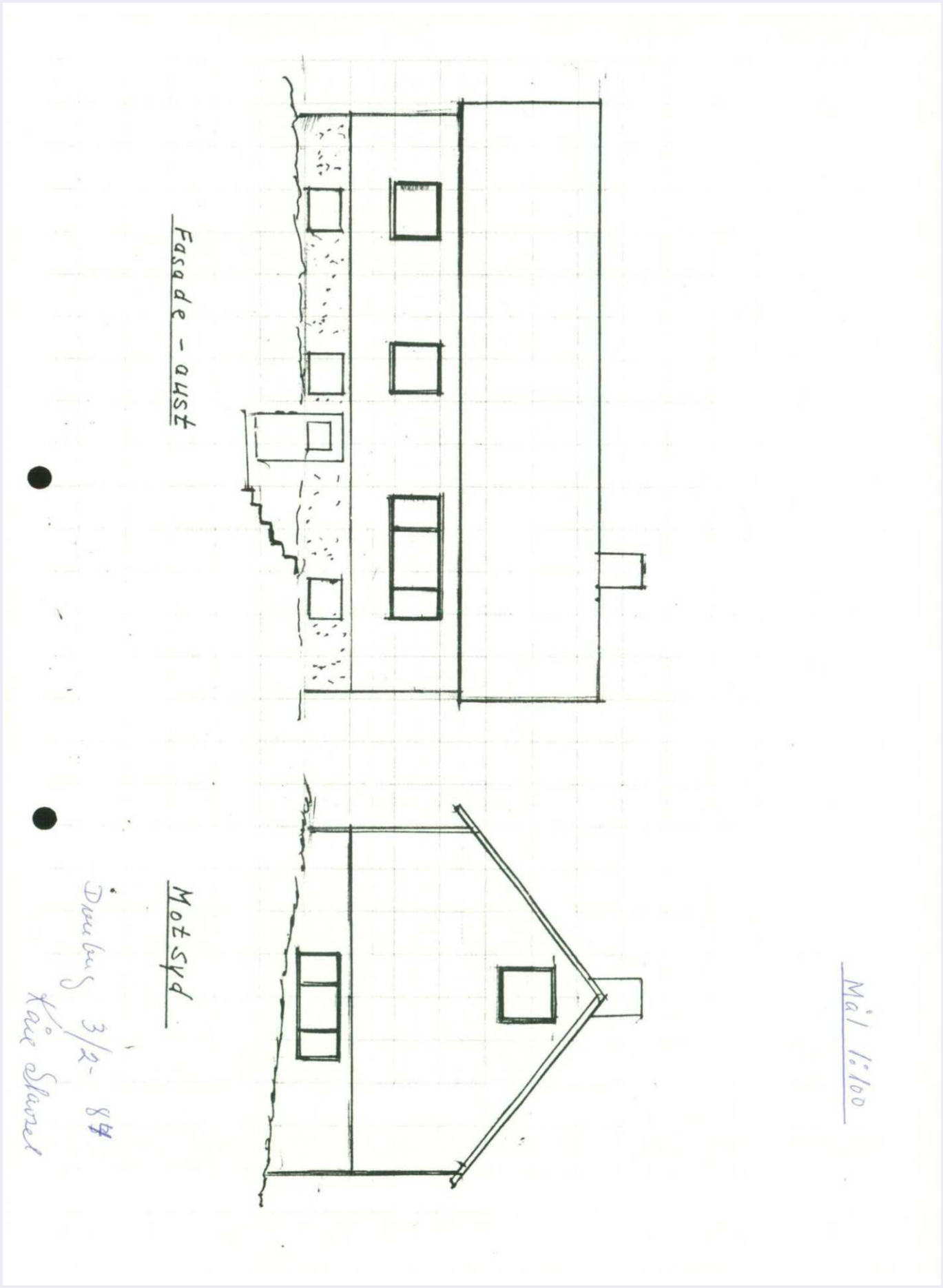

Plan 1. Etasje
Tilbygg
Veranda
Veranda
Sov.
Sov.
Sov
Gang
Stove
Bad
Kjøkken
Klekott
Vindfang
Fjernes
Fjernes
SK A P
S K A P
K L W
S K A P
805
360
120
1000
280
120
805
120
Mål 1:100
Dronbus 3/2-84
Kai Skarvet



Mål 1:100

Dato 3/2 - 84
Kåre Stavseth

Vedlegg



ANDØY INGENIØRKONTOR

Jnr. 294/84

VEDTAK I BYGGESAK I MEDHOLD AV VEDTEKT TIL BYGNINGSLOVENS § 14.1

Sak D-9/84 SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV NYBYGG/TILBYGG TIL BOLIGHUS PÅ EIENDOMMEN GNR. 26 BNR. 128 I ANDØY.

Byggemelding datert mottatt 22.02.84
Byggherre: KÅRE STAVSET
Ansvarshavende: IKKE MELDT

I medhold av vedtekt til bygningslovens § 14 pkt. 1 har bygningssjefen i Andøy idag behandlet og fattet følgende vedtak i saken:

"Byggemeldingen godkjennes som somsøkt.
Byggeforskriftenes krav må etterkommes.
Ansvarshavende må meldes til, og godkjennes av Andøy bygningsråd, før noen del av arbeidet kommer til utførelse."

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

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, 27,02.84

Bygningssjef.

☐ Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kopi:
Bygningsrådet.

ANDØY KOMMUNE
Tekniske tjenester

TOR MORTEN NÆSS
MYRE

8485 DVERBERG

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
13/1134-2/BEOL		13.02.2014

VEDRØRENDE KRAV OM RETTING I MATRIKKELEN

Etter krav fra Elisabeth Stavseth er det foretatt en liten korrigering i grensen mellom gnr. 26 bnr. 128 og bnr. 208. korrigeringen er lagt inn i forhold til kartskisser over området og registreringsbrev for gnr. 26 bnr. 208. Vi har ikke klart å finne dokumentasjon som gir sikkert grunnlag for justering i nordvestre hjørne av bnr. 128 og har derfor beholdt dette punkt. Det er også foretatt en korrigering i bnr. 128 sin sørøstre begrensning da denne ikke skal gå over men til veien, i følge skylddelingen for bnr. 128.

Vi har ingen nøyaktige kart eller oppmålte data som gjør at vi kan legge inn en helt nøyaktig grense. De korrigerte grensene er derfor ikke lagt inn med bedre nøyaktighet enn 2m.

For å få avklart grensen mellom dere nøyaktig, må dere rekvirere oppmålingsforretning hos kommunen eller kreve sak for jordskifteretten.

Hvis dere er uenige om grenseforløpet er jordskifteretten rette instans.

Vedlagt kartutsnitt viser hva som er endret.

Med hilsen

Ole Benberg
Matrikkelfører

Postadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	E post:
Postboks 187 8483 Andenes	76 11 50 00	76 11 50 15	8982.07.50501	postmottak@andoy.kommune.no

ANDØY KOMMUNE
Tekniske tjenester

NILS RUNE DAHL
ELVEVEIEN 10 C

8009 BODØ

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
13/1134-2/BEOL		13.02.2014

VEDRØRENDE KRAV OM RETTING I MATRIKKELEN

Etter krav fra Elisabeth Stavseth er det foretatt en liten korrigering i grensen mellom gnr. 26 bnr. 128 og bnr. 208. korrigeringen er lagt inn i forhold til kartskisser over området og registreringsbrev for gnr. 26 bnr. 208. Vi har ikke klart å finne dokumentasjon som gir sikkert grunnlag for justering i nordvestre hjørne av bnr. 128 og har derfor beholdt dette punkt. Det er også foretatt en korrigering i bnr. 128 sin sørøstre begrensning da denne ikke skal gå over men til veien, i følge skyldelingen for bnr. 128.

Vi har ingen nøyaktige kart eller oppmålte data som gjør at vi kan legge inn en helt nøyaktig grense. De korrigerte grensene er derfor ikke lagt inn med bedre nøyaktighet enn 2m.

For å få avklart grensen mellom dere nøyaktig, må dere rekvirere oppmålingsforretning hos kommunen eller kreve sak for jordskifteretten.

Hvis dere er uenige om grenseforløpet er jordskifteretten rette instans.

Vedlagt kartutsnitt viser hva som er endret.

Med hilsen

Ole Benberg
Matrikkelfører

Postadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	E post:
Postboks 187 8483 Andenes	76 11 50 00	76 11 50 15	8982.07.50501	postmottak@andoy.kommune.no

ANDØY KOMMUNE
Tekniske tjenester

ELISABETH STAVSETH
EINMOVEIEN 25

8009 BODØ

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
13/1134-2/BEOL		13.02.2014

VEDRØRENDE KRAV OM RETTING I MATRIKKELEN

Etter krav fra Elisabeth Stavseth er det foretatt en liten korrigering i grensen mellom gnr. 26 bnr. 128 og bnr. 208. korrigeringen er lagt inn i forhold til kartskisser over området og registreringsbrev for gnr. 26 bnr. 208. Vi har ikke klart å finne dokumentasjon som gir sikkert grunnlag for justering i nordvestre hjørne av bnr. 128 og har derfor beholdt dette punkt. Det er også foretatt en korrigering i bnr. 128 sin sørøstre begrensning da denne ikke skal gå over men til veien, i følge skylddelingen for bnr. 128.

Vi har ingen nøyaktige kart eller oppmålte data som gjør at vi kan legge inn en helt nøyaktig grense. De korrigerte grensene er derfor ikke lagt inn med bedre nøyaktighet enn 2m.

For å få avklart grensen mellom dere nøyaktig, må dere rekvirere oppmålingsforretning hos kommunen eller kreve sak for jordskifteretten.

Hvis dere er uenige om grenseforløpet er jordskifteretten rette instans.

Vedlagt kartutsnitt viser hva som er endret.

Med hilsen

Ole Benberg
Matrikkelfører

Postadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	E post:
Postboks 187 8483 Andenes	76 11 50 00	76 11 50 15	8982.07.50501	postmottak@andoy.kommune.no

13/1134

MOTTATT
03 OKT. 2013
Andøy Kommune
Postmottak

Elisabeth Stavseth
Einmoveien 25
8009 Bodø

27.09.13.

Andøy kommune
Storgata 68
8480 Andenes

KRAV OM RETTING I MATRIKKEN.

Viser til vedlagte skylddelingsforretning og grensekart.

Undertegnede er eier at gårds og bruksnr. 26/128.

Grensekartet viser at halve innkjørselen, og en tredjedel av garasjen på overnevnte gårds og bruksnr. er plassert på naboen sin tomt. Dette beror på en feil i grensekartet.

Det bes derfor om at Andøy kommune retter opp i dette.

Med vennlig hilsen

E. Stavseth
Elisabeth Stavseth

Vedlegg 1: Skylddelingsforretning.
Vedlegg 2: Grensekart.

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY
Gårdsnummer:	26
Bruksnummer:	128

Utskriftsdato/klokkeslett:	17.04.2026 kl. 12:24
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:	
Etableringsdato:	12.11.1960
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 26 / 128	1 554,8 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	HØYNING JENNY RIDOLA		Sellevollveien 97 8485 DVERBERG	1 / 2
Hjemmelshaver			HØYNING ØYVIND RIDOLA		Sellevollveien 97 8485 DVERBERG	1 / 2

Eiere registrert hos Skatte

Rolle	Status	org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten			HØYNING JENNY RIDOLA		Sellevollveien 97 8485 DVERBERG	
Eier registrert hos Skatteetaten			HØYNING ØYVIND RIDOLA		Sellevollveien 97 8485 DVERBERG	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7666524	538160		1 554,8 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	12.11.1960				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 26/5	0	
		Mottaker	1871 - 26/128	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	13.02.2014			1871beo	13.02.2014
Annen forretningstype	2013001134	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1871 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1871 - 26/128	0	
		Berørt	1871 - 26/208	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	17.04.2012			1871beo	17.04.2012
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1871 - Mnr mangler	0	
	Jordskiftekart 2143	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	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Asta Vinæsveien	71327	19			Grunnkrets:	0204	Myre	Nei
						Stemmekrets:	3	Øst	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303	Andøy	
				7666517	538172	Postnr.område:	8485	DVERBERG	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 299 104
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7666530 Øst: 538161
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:	71	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	71	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	71	71	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	26/128

Bygningsnr:	190 299 112	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	238	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7666517 Øst: 538172	Bruksareal totalt:	238	Avløp:		Tatt i bruk:	01.12.1961
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

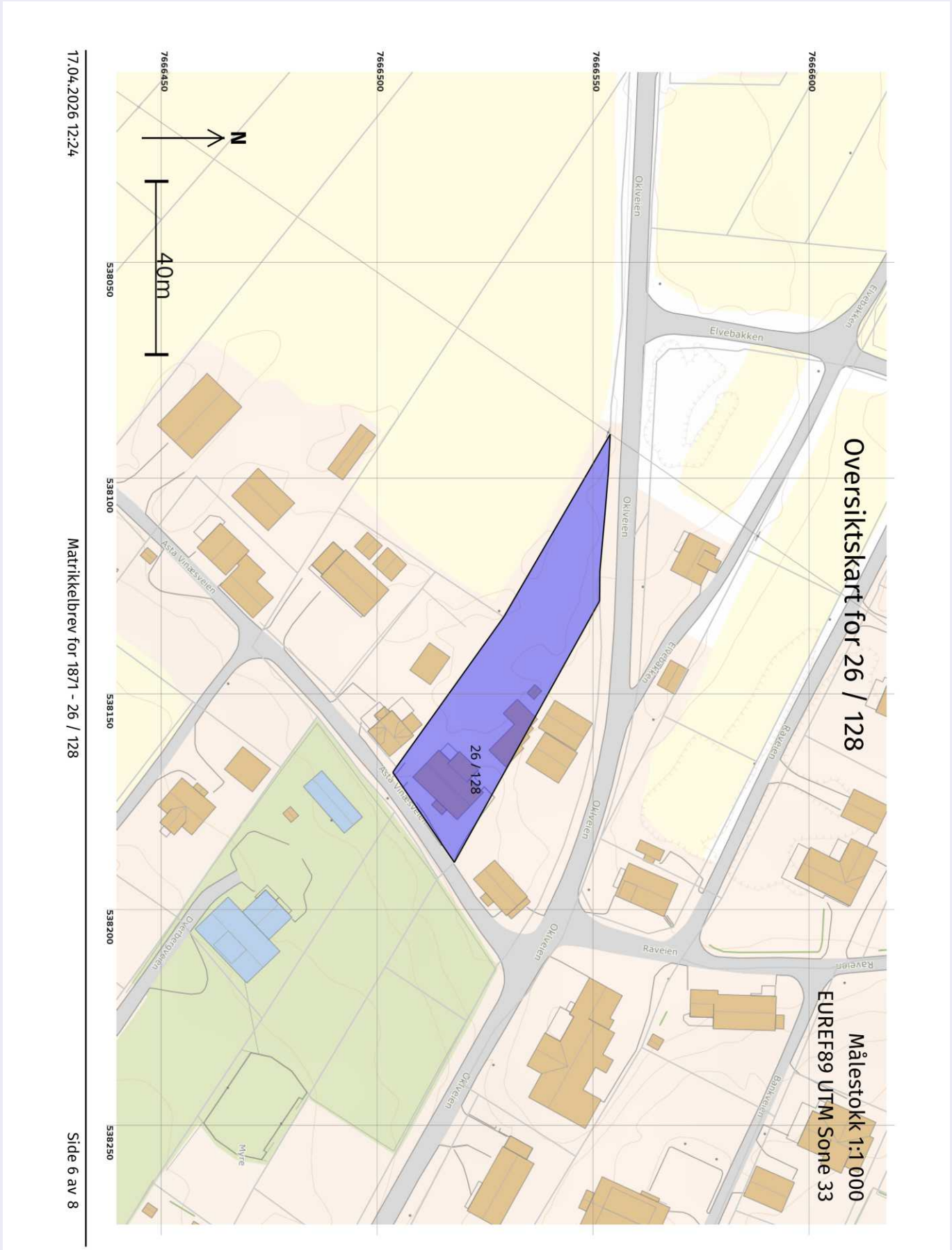
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0

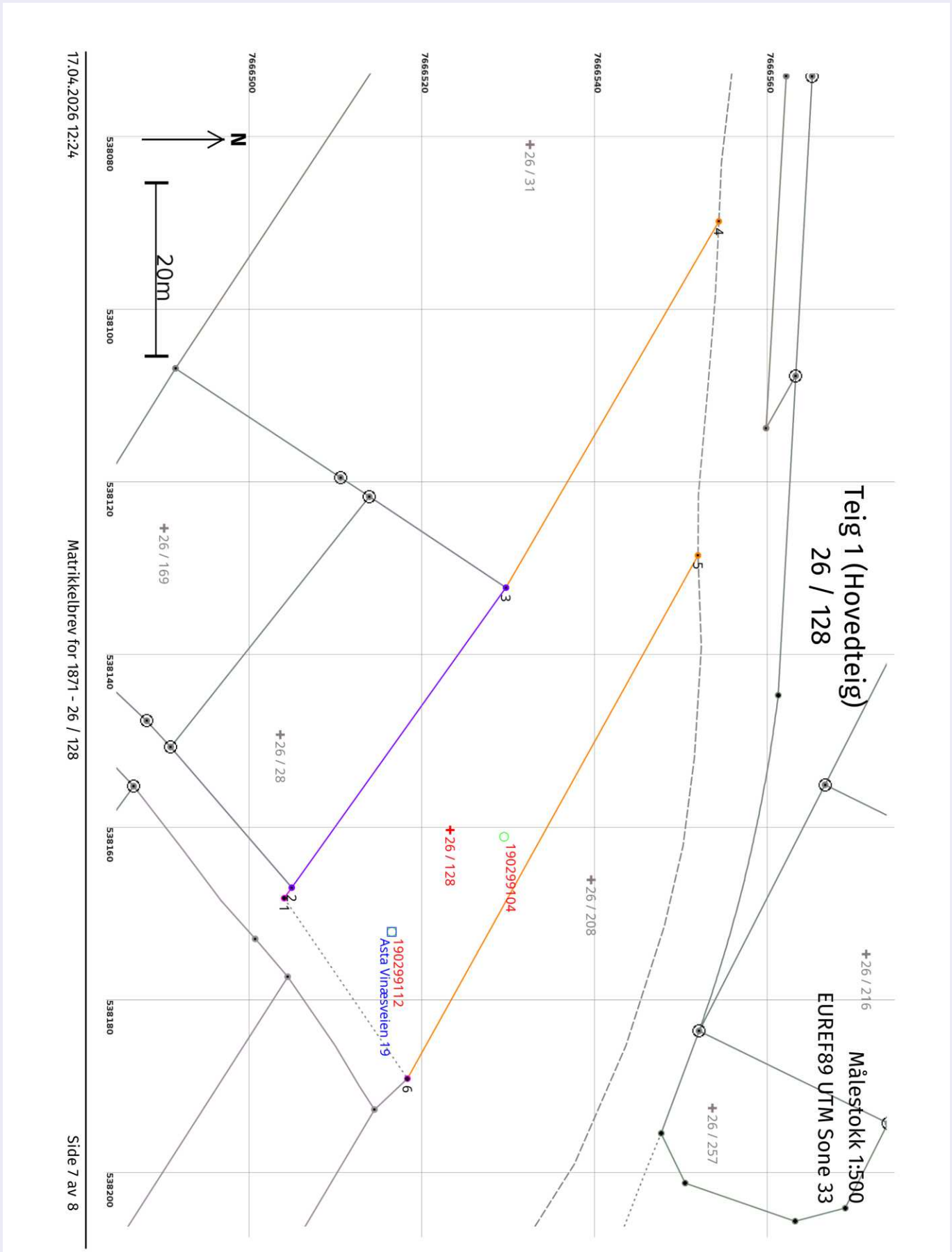
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71327 Asta Vinæsveien 19	H0101	Bolig	238	0	Kjøkken	0	0	26/128

Vedlegg


Oversiktskart for 26 / 128
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
26 / 128
40m
N
Elvebakken
Oktveien
Raveien
Bekkaveien
Asta Vinæsveien
Øverbøvegveien
Myre
7666600
7666550
7666500
7666450
538050
538100
538150
538200
538250

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
26 / 128
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
20m
N
+26 / 31
+26 / 169
+26 / 28
+26 / 208
+26 / 216
+26 / 257
+26 / 128
190299104
190299112
Asta Vinæsveien 19
1
2
3
4
5
6
7666560
7666540
7666520
7666500
538080
538100
538120
538140
538160
538180
538200

Areal og koordinater

Areal: 1 554,8 Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

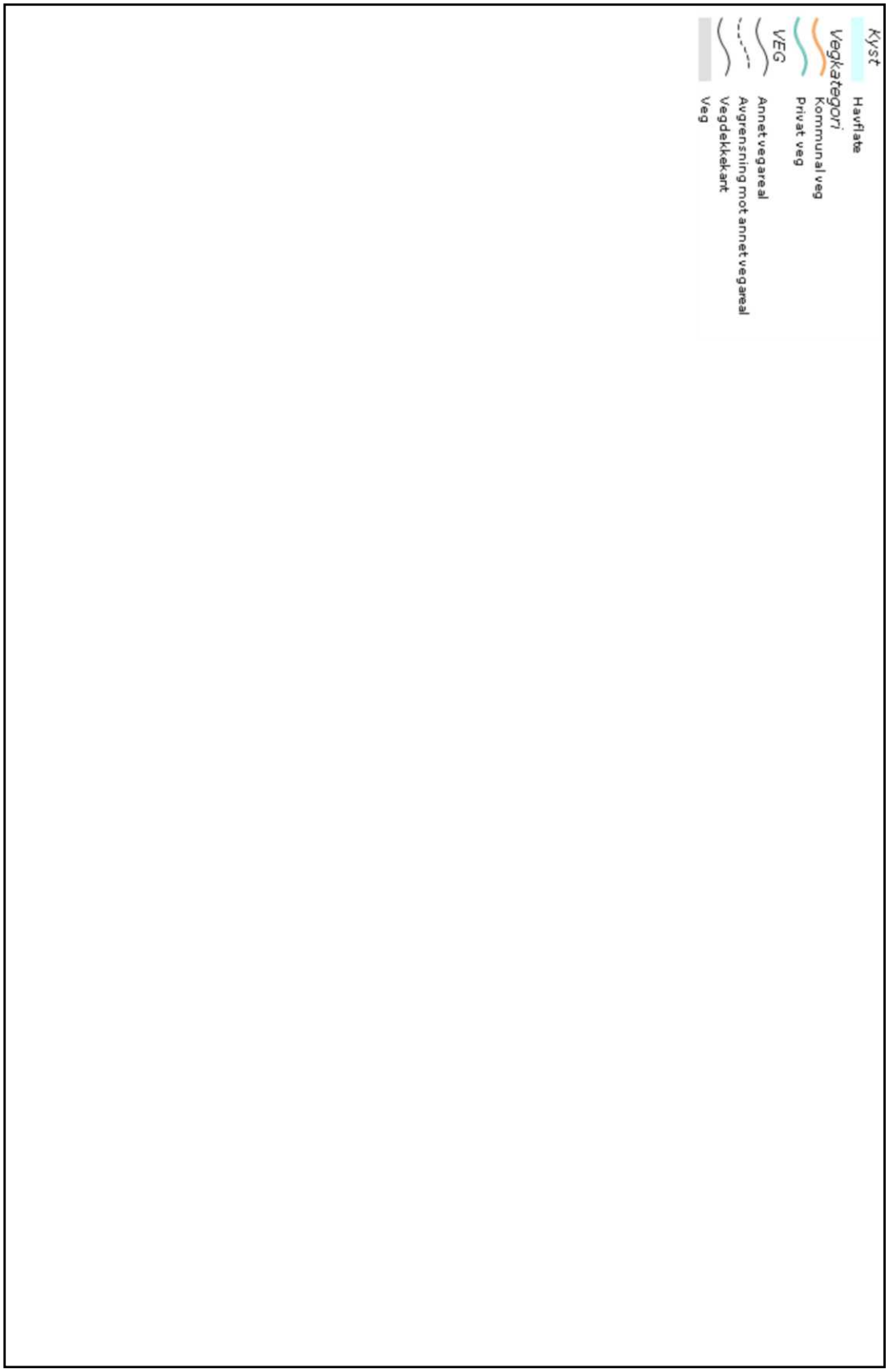
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7666524 **Øst:** 538160

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

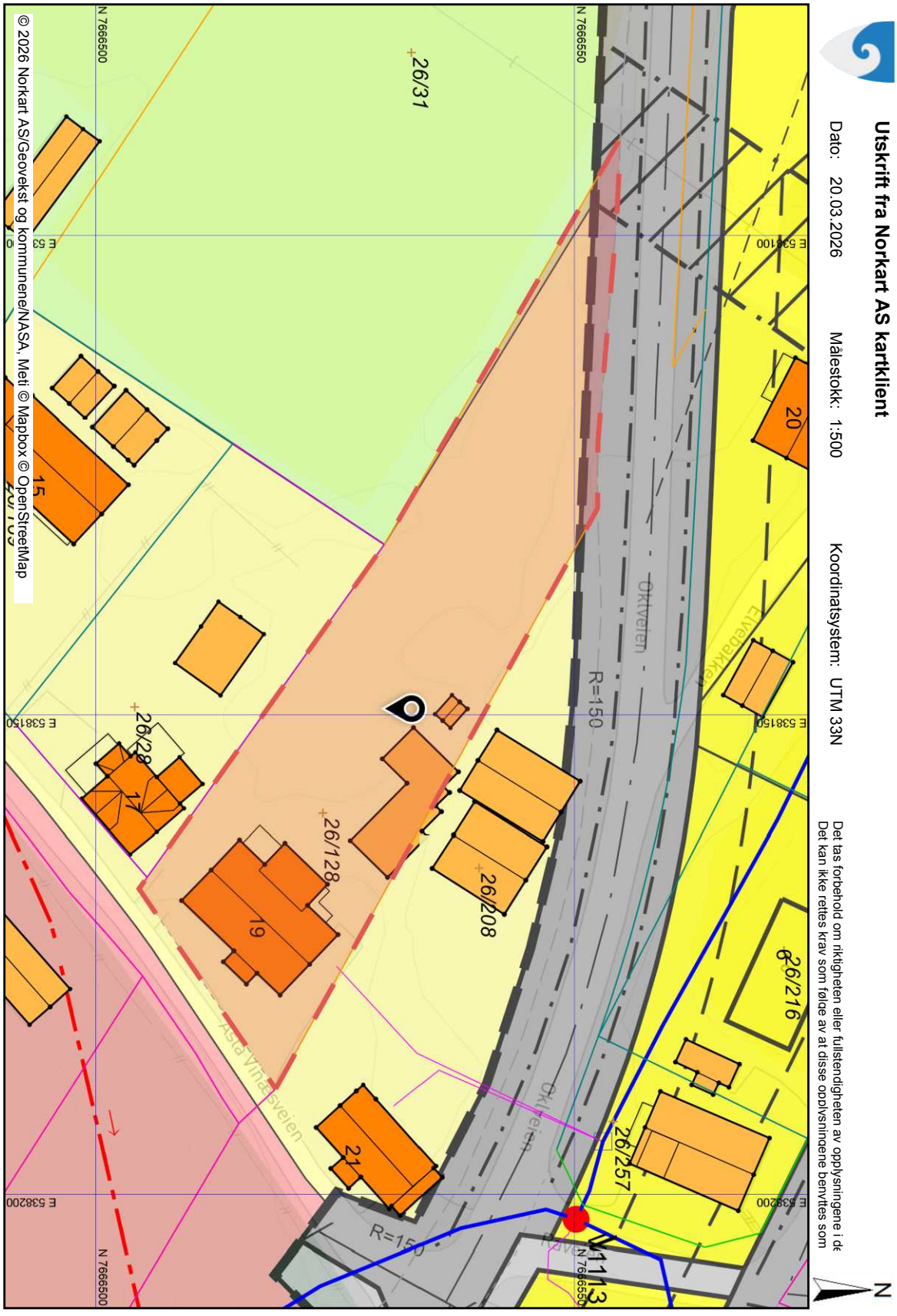
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7666504,55	538168,12		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			1,50				
2	7666505,42	538166,90		Ukjent	69 Beregnet	100	
			42,65				
3	7666530,20	538132,19		Ukjent	69 Beregnet	100	
			49,02				
4	7666554,82	538089,80		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			38,74	Hjelpelinje vegkant		500	
5	7666552,41	538128,45		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			69,25				
6	7666518,80	538189,00		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			25,28	Hjelpelinje fiktiv grense			

Vedlegg


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:500
Koordinatsystem: UTM 33N
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dk
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som
N
26/31
26/257
26/208
26/128
26/28
15
26/169
19
17
21
W1
E 538100
E 538150
E 538200
N 7666550
N 7666500
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap


Tegnforklaring
Kyst
Havflate
Vegkategori
Kommunal veg
Privat veg
VEG
Annet vegareal
Avgrensning mot annet vegareal
Vegdekkekant
Veg

Vedlegg


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:500
Koordinatsystem: UTM 33N
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dø
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som
N
26/31
26/216
26/257
26/208
26/128
26/28
20
15
19
21
17
Øktveien
Elvebakken
Asta Vinjeveien
R=150
R=150
V1113
E 538100
E 538150
E 538200
N 7666550
N 7666500
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/4414/78
Attesteringstidspunkt 2026-03-20 10:39

375

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
1—59.

Dagbok nr. 4414 1960.
Vesterålen sorenskriverembete
dlg. 12/11-60

Skylddelingsforretning

Man dag, den 3.oktober 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Myre g.-nr. 26 br.-nr. 5 av skyld mark 0,52 i Dverberg herred. Forretningen er forlangt av Caja Hansen

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

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

Ved forretningen møtte:[3]) Birger Balteskard, Dverberg
Birger Kristiansen, "
Ingrid Dahle, "

Mennene valte til formann Birger Balteskard

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Den fraskilte parsell grenser i öst mot gårdsveg (veg nr. 14) mot syd og nord har parsellen samme skillegrenser som bnr. 5, fastsatt og avmerkt med skillsteiner av jordskifteverket. Mot ~~öst~~ vest grenser parsellen til fylkesvegen Dverberg - Nordmjele. Skillegrense for parsellen blir mot syd 102 m og mot nord 70 m. Bredde mot öst 21 m og mot vest 18 m. Arealet blir 1653 m^2.

[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 slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. 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 3).

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse 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).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/4414/78
Attesteringstidspunkt 2026-03-20 10:39

376

Da parsellen har avmerkte skillegrenser, oppmerkt av jordskifteverket, og til offentlige veger, fant en det unödvendig å avmerke parsellen med nye skillsteiner.

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

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?

377

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

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 herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

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

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 öre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,52 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar.

I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Unnra

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjöperen

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

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

Birger Gåtskard Ingrid Dahle Birger Kristiansen

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[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).

378

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

..... formann

..... sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

..... formann

..... fylkeslandbrukssjef

Antatt til tinglysing ..... den ..... 19.....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. 26 b.nr. 128

for tinglysing kr. .....

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/4415/78
Attesteringstidspunkt 2026-03-20 10:40

Stempelm. kr. 40.- 379.

Dagbok nr. 4415 1960.
Vesterålen sorenskriverembete
dlg. 12/11-60.

Skjöte.

Undertegnede Caja Hansen født den [redacted] selger og skjöter herved til Kåre Stavset min eiendom Unnra gnr. 26 bnr. 128 i Dverberg herred.

Kjöpesummen kr. 1.800,- attenhundre blir å betale så snart skjötet er tinglyst.

I salget fölger ingen retter i hovedbrukets retter og herligheter, men dog skal kjöperen ha rett til å lægge kloakk og vannledning over hovedbruket uten erstatning for grunn.

Dverberg, den 1. oktober 1960

Caja Hansen

Caja Hansen

Undertegnede vitner erklærer herved at undreskriveren er over 21 år, og at hun har skrevet under i vårt nærvær .

Dverberg, den 1. oktober 1960.

Vitterlighet:

1. Arnold Knudsen

2. Torvid Knudsen

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260015 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Asta Vinæsveien 19, 8485 Dverberg
Gnr. 26, Bnr. 128, 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)

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no