

Velkommen til

Raveien 3, 8485 Dverberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Raveien 3
8485 Dverberg

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 250 000,-
Omkostninger	kr	57 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 307 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	237 / 194 m²
Soverom	2

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Raveien 3.

Dette er en romslig enebolig over to plan. Boligen er koselig og holder normal standard. Noe modernisering og påkostninger må påregnes. Boligen er bla. innredet med entré, stue, kjøkken, kjellerstue, to bad, fire soverom, vaskerom, og flere boder. Et bad og to soverom er ikke omsøkt. Her får du en pent opparbeidet hage med garasje på tomt. Godt med boltreplass inne og ute. Eiendommen ligger fint til i et barnevennlig og rolig boområde.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Raveien 3, 8485 Dverberg

Registerbetegnelse
Gnr. 26, Bnr. 178, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 250 000,-
Omkostninger	kr	57 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 307 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 321 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 56 250,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 57 340,- 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 15 164,- pr. år 2025
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 5 398,- med 4 terminer pr. 2025
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 194 m²
BRA - e: 43 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 37 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 290 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold. Boligens dreneringssystem er fra 1980-tallet iht. selger. Boligen er utført med murt grunnmur (sannsynlig lettklinkerblokker), utvendig pusset og kledd med grunnmurplater. Hele grunnmuren er tildekket (igjenkledd) på begge sider, og ikke mulig å kontrollere. Skjulte skader i grunnmuren, eks. riss, sprekker etc. kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelse anbefales generelt. Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Opparbeidet tomt med plen og div. beplantninger. Innkjørsel og gårdsplass med grusdekke.

Byggeår
1980 for enebolig, 1983 for garasje, 1981 for altan og 1994 for overbygg inngang ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 95 m²: Kjellerstue, bad, 2 soverom, vaskerom, hobbyrom, 2 boder, gang, kjellerinngang.

1. etasje
BRA-i 99 m²: Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, bod.

I tillegg medfølger garasje på 43 m².

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

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

det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei
Krav for rom til varig opphold
Kommentar:
Lovlighet
Det er ikke mottatt godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunalt arkiv. Selger har fremlagt div. tegninger fra eget arkiv, og det er registrert avvik fra disse i form av fasadeendring, tilbygg og bruksendring av rom/etasje, vesentlig i kjeller.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Vinduer på soverom i kjeller tilfredsstiller ikke rømningskrav

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje gjelder dette:
- Bad etablert i soverom og trapperom.

- Trapp flyttet til stue.
- Bod etablert i bad (søknadspliktig).
- Gang utvidet på bekostning av WC-rom.

I kjeller gjelder dette:
- To soverom etablert i disponibelt rom (søknadspliktig).
- Kjellerstue etablert i hobbyrom.
- Bad etablert i bod (søknadspliktig).
- Oppført inngangsparti til kjeller (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel, og motsatt, er et søknadspliktig tiltak. Det samme er fasadeendring. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut i fra alder, men med noe elde og utidsmessighet innvendig.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med finerte/profilerte fronter og laminat benkeplate. Nisje for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Bad, 1. etasje:
Vegger er utført med flis. Malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet er utført med tilnærmet flatt gulv. Tettesjikt på gulv og i våtsoner på vegg er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse. Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, bidé, dusjvegger/dusjhjørne og badekar. Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Bad, kjeller:
Vegger er utført med Aquatile våtromsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet. Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg. Plastsluk. Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Vaskerom, kjeller:
Vegger er utført med malte plater. Malte himlingsplater i innvendig tak. Vinylbelegg på gulv (uten gulvvarme). Vaskerommet er utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk fra byggeår.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, laminat, furugulv og belegg på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og panel på vegger. Malte himlingsplater og panel i innvendige tak. Innvendige lakkert tretrapp mellom etasjer. Loftsluke m/stige for adkomst til kaldloft. Finerte dører og heltre furudører fra byggeår.

Pipe og ildsted:
Elementpipe fra byggeår. Kombinert olje/vedkamin i stue. Murt peis med innsats i kjellerstue.

Rom Under Terreng:
Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn med påliggende tregulv eller teppe/belegg. Yttervegger har innforet/isolert trevegg mot grunnmur.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår, stedvis nyere rør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe:
Varmepumpe luft/luft i stue.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon i henhold til byggeår, med begrenset kapasitet og antall kurser. El-skap med skrusikringer.

Branntekniske forhold:
Boligen har seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering. Det er påvist stedvis slitasje og rust, spesielt i skjøter og nedre kant av takplater.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler godkjent/fastmontert stige for adkomst til pipe.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er registrert stedvis værslitasje/oppsprukket trevirke på utvendig kledning.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskader i undertakplater som indikerer tidvis lekkasje. Avviket er vesentlig påvist i overgang (kilrenne) mellom hovedtak og tak over inngang.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Beslagsløsninger over vinduer er ikke fagmessig utført. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på de fleste vinduer.
- Dører: Beslagsløsninger over skyvedør er ikke fagmessig utført. Ytterdører fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Generell bruksslitasje. Gulvknirk.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad, 1. etg: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav og krav som gjaldt ved utførelse. Det er påvist riss/sprekker i flisfuger og enkelte fliser som er i ferd med å løsne (hulrom under) i våtsone i dusj. Det er påvist skader på innredning. Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad, kjeller: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken: Bruksslitasje og elde.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmepumpe: Aldersmessig vurdering.
- Elektrisk anlegg: Aldersmessig vurdering. Kursfortegnelse er ikke oppdatert. Samsvarserklæring er ikke forelagt. El-kontroll anbefales.

TG3 - Utvendig:
- Balkonger og terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist stedvis råte i trekledning/rekkverk på balkong. Terrasse er festet direkte mot bordkledning (uheldig utførelse). Det er
påvist svekkelse i innfesting med påfølgende setninger i terrassegulvet.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler rekkverk på ene siden.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering/fjerning av oljefyringsanlegg som er beregnet for fossilt brensel eller ikke er i bruk.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ubrennbar plate foran ildsted er for liten (krav til min. 30 cm avstand til brennbart materiale). Røykrør fra ovn i stue mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring).
- Rom Under Terreng: Hulltaking er foretatt på bod/hobbyrom, i hjørne mot sørvest. Det er påvist synlige fuktmerker utvendig på veggplate ved gulv. Ved hulltaking er det påvist høye fuktverdier (kritisk nivå) inne i trekonstruksjonen med påfølgende anløp til fukt/muggskade. Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan

være fukt i andre områder i kjeller/underetasje. Ytterligere kontroll anbefales generelt.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler rekkverk på ene siden i nedre del av trappen.
- Bad, 1. etg: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist utetthet i tettesjikt i dusjnisje (jfr. påvist fukt ved hulltaking under "tilliggende konstruksjoner").
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Avtrekk kjøkken: Det er påvist brudd/utetthet i avtrekkskanal på kaldloftet.
- Branntekniske forhold: Det er ikke tilstrekkelig antall eller plassering av røykvarslere for å dekke alle soverom.

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

Pkt. 1: Det ble avdekket skade på fliser på bad i 1. etg og dermed noe fukt i vegg på badet. Det ble også oppdaget noe fukt i yttervegg i rom innenfor vaskerom.

Pkt. 2: Baderom flyttet til tidligere soverom og opprinnelig baderom gjort om til bod og gang i 1987. Malt himling, lagt gulvbelegg , montert våtromsplater, dusjkabinett, servant, servantskap, speilskap og toalett. Utført av faglært i 2007.

Pkt. 4: Noe fuktinntrenging i yttervegg i rom under balkong. Se tilstandsrapport. Punktert vindu i vaskerom, yttergang i kjeller og det midterste av stuevinduene.

Pkt. 5: Tak byttet. Vindu og balkongdør byttet. Utført av ufaglært i 2005. Trapp bygget ut i 2005 og bygd tak over. Gang og opprinnelig baderom bygd om. Jeg vet ikke om dette er gjort av faglært eller ufaglært.

Pkt. 6: Det er to el tre punkterte vinduer i huset. Midterste vindu i stua, lite vindu på vaskerom og i utgangsrom i kjeller.

Pkt. 7: Byttet takrenne og nedløp på garasje. Utført av ufaglært i 2023.

Pkt. 10: Se tilstandsrapport. Jeg visste ikke om fukt i kjeller før etter at det ble oppdaget av takstmann.

Pkt. 18: Montert varmepumpe. Utført av faglært i 2014.

Pkt. 21: Det ble tidligere brukt olje til å fyre med i tillegg til elektrisk og ved.

Pkt. 26: Inngangspartiet er endret/bygget ut i 1990. Godkjent byggesøknad til kommunen foreligger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater fra ca. 2005. Tak over kjellerinngang er tekket med lakkerte stålplater fra byggeår.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i plast og aluminium. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.

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

Takkonstruksjon/Loft:
Saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon utført med prefabrikkerte w-takstoler, med normal utførelse i henhold til byggeår.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass, vesentlig fra byggeår. Noen vinduer er skiftet i ettertid, hhv. 1993 og 2005.

Dører:
Ytterdører i tre fra byggeår, hovedinngangsdør, balkongdør og kjellerdør. Skyvedør i stue er fra 2005.

Balkonger og terrasser:
Terrasse (fra 1990-tallet) er utført i trekonstruksjon med spaltegulv. Balkong, med utgang fra soverom, er utført i trekonstruksjon (utkragede gulvbjelker) med spaltegulv. Rekkverk er av sikkerhetsmessige årsaker vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Utvendige trapper:
Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon. Trapp fra terrasse er utført i trekonstruksjon.

Garasje:
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygde takstoler med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål (en side), vegger i bindingsverk med utvendig stående og liggende bordkledning. Gulv og ringmur i betong, jordgulv i vedbod. Leddport i tre. Gangdør i tre. Innlagt strøm.

Beliggenhet
Eiendommen, med påstående enebolig og garasje, er beliggende i etablert boligområde på Dverberg. Kort gangavstand til bl.a. barnehage og dagligvarebutikk. Barnevennlig område, med bl.a. grei adkomst fra kommunal veg med begrenset trafikk. Ca. 29 km. til kommunesenteret Andenes som har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt gode kommunikasjoner med fly, buss og ferge.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 09.05.1980, men ikke ferdigattest iflg. kommunen.
Følgende arbeider gjensto på den midlertidige brukstillatelsen: Utvendig behandling mur gjenstår, Avtrekk kjøkken og WC ikke ferdig montert. Byggearbeidet ble påbegynt i oktober 1979.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Utvidelse veranda, takoverbygg inngang og garasje:
- Det foreligger godkjent søknad med tegninger for inngangsparti datert 18.08.1994.
- Det foreligger godkjent søknad med tegninger for veranda datert 29.05.1981.
- Det foreligger godkjent søknad med tegninger av garasje datert 16.11.1983.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på ovennevnte tilbygg. iflg. kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasje iflg. kommunen.. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming
Vedfyring, olje/vedkamin, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan/-endring for Dverberg vest med planID 198303, datert 14.07.1983. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 414 751,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 659 003,-.

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
Kristin Ellingsen, Geir Helge Ellingsen, Lena Mari Ellingsen og Torstein Ellingsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 7708
Dato: 01.11.1979
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 3 % 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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 02-07-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 02.07.2025
Selgers egenerklæring, datert 08.07.2025
Energiattest, datert 22.07.2025
Bygningstegninger garasje
Bygningstegninger bolig
Bygningstegninger altan
Bygningstegninger overbygd inngangsparti, datert 20.07.1994
Vedtak garasje, datert 16.11.1983
Vedtak altan, datert 29.05.1981
Vedtak overbygd inngangsparti, datert 18.08.1994
Midlertidig brukstillatelse, datert 09.05.1980
Matrikkelrapport, datert 28.07.2025
Situasjonskart, datert 28.07.2025
Kommuneplan, datert 28.07.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 27.02.1983
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

















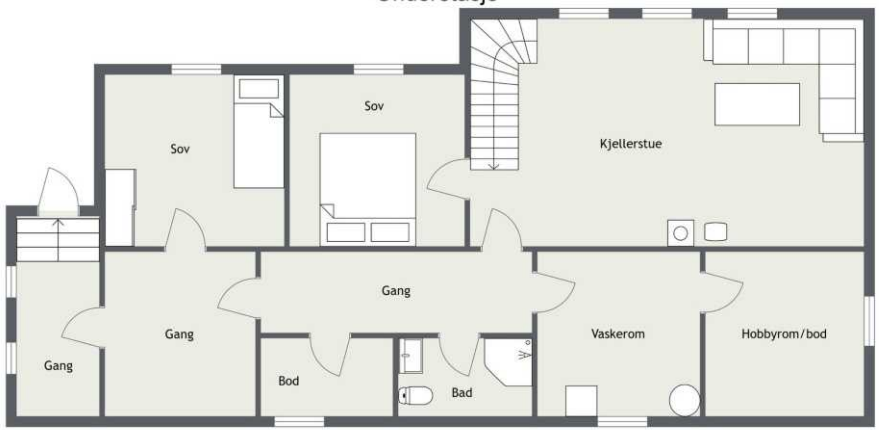


Hovedplan



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

Underetasje



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Raveien 3, 8485 DVERBERG
ANDØY kommune
gnr. 26, bnr. 178

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 02.07.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1730 **Referansenummer:** EW1072

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Inge Liland
Uavhengig Takstingeniør
inge@ttv.as
950 50 320

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1980 som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen er blitt noen år men fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om det stedvis er preg av slitasje, svekkelser og vedlikeholdsbehov.

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

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

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

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

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

Tilstandsregistreringen har i vesentlig grad påvist forhold anmerket med TG 1 og 2, men det er også avdekket noen forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med TG 3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon utført med prefabrikkerte w-takstoler, med normal utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater fra ca. 2005. Stålplater fra byggeår på tak over kjelleringang.
Takrenner og nedløp i plast og aluminium. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig stående og liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass, vesentlig fra byggeår.
Noen vinduer er skiftet i ettertid.
Ytterdører i tre fra byggeår, hovedinngangsdør, balkongdør og kjellerdør. Skyvedør i stue er fra 2005.
Terrasse og balkong er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.
Utvendige trapper i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, laminat, furugulv og belegg på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og panel på vegger. Malte himlingsplater og panel i innvendige tak.
Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.
Elementpipe fra byggeår. Kombinert olje/vedkamin i stue. Murt peis med innsats i kjellerstue.
Innvendige lakkert tretrapp mellom etasjer. Loftsluke m/stige for adkomst til kaldloft.
Finerte dører og heltre furudører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

BAD 1. ETASJE
Baderom fra ca. 1987.
Vegger er utført med flis. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tettesjikt er sannsynlig utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse.
Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, bidé, dusjvegger/dusjhjørne og badekar.
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

VASKEROM I KJELLER
Vaskerom fra byggeår.
Vegger er utført med malte plater. Malte himlingsplater i innvendig tak. Vinylbelegg på gulv (uten gulvvarme).
Våtrommet er utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk fra byggeår.

BAD I KJELLER
Baderom fra byggeår, oppusset i 2007.
Vegger er utført med Aquatile våtromsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett. Plastsluk fra byggeår.
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med finerte/profilerte fronter og laminat benkeplate. Nisje for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår, stedvis nyere rør.
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe luft/luft i stue er fra 2014.
200 liters varmtvannsbereder er fra 2025.
Normal el-installasjon i henhold til byggeår, med begrenset kapasitet og antall kurser. El-skap med skrusikringer.
Boligen har seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet.
Boligens dreneringssystem er fra 1980-tallet iht. selger.
Murt grunnmur (sannsynlig lettklinkerblokker), utvendig pusset og kledd med grunnmurplater.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig i plast fra byggeår.
Det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m²
Totalpris	2 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke mottatt godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunalt arkiv. Selger har fremlagt div. tegninger fra eget arkiv, og det er registrert avvik fra disse i form av fasadeendring, tilbygg og bruksendring av rom/etasje, vesentlig i kjeller.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

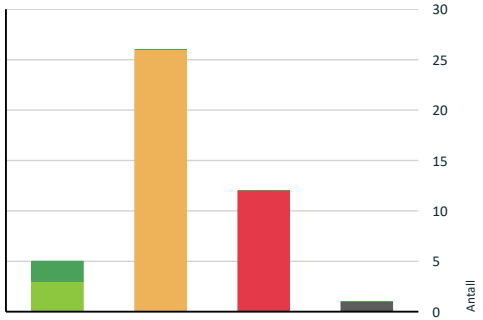
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da godkjente tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Sammendrag av boligens tilstand

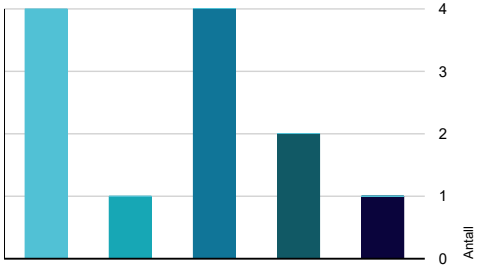
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Eier er død, og det er derfor sterkt begrenset informasjon vedr. eiendommen og dens bygninger. Bygningen har ikke vært i bruk på en stund, noe som medfører reduserte muligheter for å oppdage negative følger som følge av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer. Dette bør hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

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

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

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper - 2 — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking - 2 — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent, forutsettes korrekt.

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

Vedlikehold
Bolig fremstår med normalt vedlikeholdsnivå, men med noe preg av elde og utidsmessighet innvendig.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Stue delvis oppusset.
2008	Modernisering	Bad i kjeller oppusset.
2005	Modernisering	Taktekke inkl. undertak skiftet. Skyvedør i stue og kjøkkenvindu skiftet.
1990	Ombygging	Tak over inngangstrapp. Div. innvendig ombygging, bl.a. vindfang og toalettrom omgjort til del av gang.
1987	Modernisering	Opprinnelig baderom omgjort til bod. Nytt baderom etablert (opprinnelig soverom).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater fra ca. 2005.

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak over kjellerinngang er tekket med lakkerte stålplater fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist stedvis slitasje og rust, spesielt i skjøter og nedre kant av takplater.

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

Taktekke er blitt noen år og alder på undertaket tilsier at forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer. Lekkasje fører ofte til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor at det utføres tiltak før evt. skader oppstår.



Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast og aluminium. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler godkjent/fastmontert stige for adkomst til pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Fastmontert takstige/stigetrinn må monteres.

Manglende bortledning av vann fra taknedløp øker risiko for fuktskade og vanninntrengning i bygningens underetasje.



Stedvis mangelfull bortledning av vann fra taknedløp.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er registrert stedvis værslitasje/oppsprukket trevirke på utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Musesperre bør etableres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Stedvis utbedring/utskifting av bordkledning må påregnes innen rimelig tid.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon utført med prefabrikkerte w-takstoler, med normal utførelse i henhold til byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskader i undertakplater som indikerer tidvis lekkasje. Avviket er vesentlig påvist i overgang (kilrenne) mellom hovedtak og tak over inngang.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Behov for tiltak må påregnes.

Takkonstruksjon er generelt å regne som risikokonstruksjon og bør inspiseres jevnlig. Det er viktig at takkonstruksjoner er tilstrekkelig ventilert med god luftsirkulasjon samt at dampsperre og isolasjon er riktig utført for å unngå skader som følge av varmelekkasje, fukt og kondens i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktskade i undertak ved kilrenne.



Indikasjon på tidvis lekkasje.



Utett dampsperre.



Fuktmerker ved pipegjennomføring.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass, vesentlig fra byggeår.
Noen vinduer er skiftet i ettertid, hhv. 1993 og 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Beslagsløsninger over vinduer er ikke fagmessig utført.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på de fleste vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør etableres tilstrekkelig spalte/åpning mellom utvendig kledning/omramming og beslag. Avviket medfører fuktopptrekk i treverket og risiko for råte.
- Det bør etableres beslag over vinduer. Dette gjelder i vesentlig grad vinduer som ikke er skjermet med takutstikk over. Avviket medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskade.
- Det er behov for lokal utbedring og vedlikehold både innvendig og utvendig. Enkelte vinduer nærmer seg behov for utskifting.



Eksempel på innvendig vedlikeholdsbehov.



Eksempel på avvik rundt innsettingsdetaljer. Generelt manglende åpning/klaring mellom utvendig kledning og vindusbeslag. Dette kan medføre redusert levetid pga. fukt- og råteskade i trevirket.

Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu med punktert glass.



Eksempel på manglende beslag over vindu.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre fra byggeår, hovedinngangsdør, balkongdør og kjellerdør. Skyvedør i stue er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslagsløsninger over skyvedør er ikke fagmessig utført.

Ytterdører fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres beslag over ytterdører som ikke er skjermet med takutstikk over. Avviket medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskade.

Ytterdører fungerer tilfredsstillende og det er ikke behov for snarlige tiltak, men på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder bør det påregnes behov for tiltak innen rimelig tid.







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse (fra 1990-tallet) er utført i trekonstruksjon med spaltegulv. Balkong, med utgang fra soverom, er utført i trekonstruksjon (utkragede gulvbjelker) med spaltegulv.

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist stedvis råte i trekledning/rekkverk på balkong.
- Terrasse er festet direkte mot bordkledning (uheldig utførelse). Det er påvist svekkelse i innfesting med påfølgende setninger i terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket må endres for å tilfredsstille krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må gjøres nærmere undersøkelser og nødvendige tiltak for å utbedre avviket. Innfesting direkte mot bordkledning er uheldig, bl.a. i forhold til forankringskapasitet og vedlikehold. Dersom avviket ikke blir utbedret kan det føre til større skadeomfang eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat omfatter råteskade i trekledning på balkong og svak innfesting av terrasse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon.

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.





TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp fra terrasse er utført i trekonstruksjon.

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

Vurdering av avvik:

Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler rekkverk på ene siden.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger i rekkverket må endres for å tilfredsstille krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, laminat, furugulv og belegg på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og panel på vegger. Malte himlingsplater og panel i innvendige tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Overflater gis TG 2 på bakgrunn av generell bruksslitasje og stedvis utidsmessighet

Det er påvist stedvis gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Utbedring av gulvknirk vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det vurderes tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Kombinert olje/vedkamin i stue. Murt peis med innsats i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

• Ubrennbar plate foran ildsted er for liten (krav til min. 30 cm avstand til brennbart materiale).
• Røykrør fra ovn i stue mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

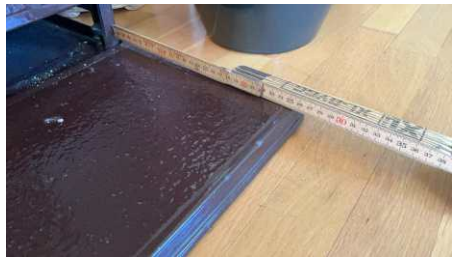
Avstand fra sotluke til brennbart materiale skal ikke være mindre enn 30 cm. Det anbefales også ubrennbar plate på gulvet under sotluke. Alternativt kan kompenserende tiltak, eks. sotlukestein, være tilstrekkelig. Kontakt evt. lokalt feiervesen for nærmere avklaring.

Ubrennbar plate under/foran ildsted må skiftes for å tilfredsstille gjeldende krav.

For å lukke avviket må godkjent røykrørsinnføring monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport









TG 3 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn med påliggende tregulv eller teppe/belegg. Yttervegger har innforet/isolert trevegg mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hulltaking er foretatt på bod/hobbyrom, i hjørne mot sørvest. Det er påvist synlige fuktmerker utvendig på veggplate ved gulv. Ved hulltaking er det påvist høye fuktverdier (kritisk nivå) inne i trekonstruksjonen med påfølgende anløp til fukt/muggskade.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det er behov for tiltak for å utbedre fuktskade samt forhindre ytterligere skadeutvikling.
Punktet bør sees i sammenheng med Drenering.

Fukt i innvendige trekonstruksjoner kan over tid føre til mugg- og råteskade.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 3 **Innvendige trapper**

Innvendige lakkert tretrapp mellom etasjer.
Loftsluke m/stige for adkomst til kaldloft.

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det mangler rekkverk på ene siden i nedre del av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å tilfredsstille dagens krav og krav som gjaldt ved oppføring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 **Innvendige dører**

Finerte dører og heltre furudører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra ca. 1987.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtrommet alder tilsier at forventet brukstid er oppnådd. For at våtrommet skal tåle de påkjenninger som forventes i henhold til dagens krav og bruk må det påregnes behov for full renovering innen rimelig tid.

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.







1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er utført med tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav og krav som gjaldt ved utførelse.
• Det er påvist riss/sprekker i flisfuger og enkelte fliser som er i ferd med å løsne (hulrom under) i våtsone i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Andre tiltak:

Det er behov for snarlige tiltak, påviste avvik medfører risiko for at det kan oppstå følgeskader i tilstøtende konstruksjoner ved en ukontrollert lekkasje på våtrommet.







Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tettesjikt på gulv og i våtsoner på vegg er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse.

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist utetthet i tettesjikt i dusjnisje (jfr. påvist fukt ved hulltaking under "tilliggende konstruksjoner").

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i TG 3 i henhold til NS 3600.
Tettesjikt må fornyes, noe som medfører behov for full renovering av hele våtrommet.

Dersom avviket ikke utbedres er det stor risiko for skade på tilstøtende konstruksjoner og rom.

Kostnadsestimat omfatter full renovering av våtrommet inkl. nytt teknisk anlegg.

Kostnadsestimat: Over 300 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, bidé, dusjvegger/dusjhjørne og badekar.

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderomsinnredningen fungerer inntil videre, men bør skiftes ut i forbindelse med renovering.

Det bør etableres tilkomst og ventilering under innmurt badekar.
Dersom avvik ikke utbedres kan skjult skade utvikle seg uten at det blir oppdaget i tide.





1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone i dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det er i hulltaking påvist fuktskade og høye fuktverdier i veggplate mot dusjsone.

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

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran utbedring

Se nærmere beskrivelse under "sluk, membran og tettesjikt".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Generell

Baderom med grunnoppføring fra byggeår, oppusset i 2007.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon foreligger.





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med Aquatile våtromsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2007

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør i våtsone er ikke gunstig, men risiko for skade er begrenset så lenge det benyttes tett dusjkabinett som forhindrer direkte vannsprut mot døren.

Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Årstall: 2007

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

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Aquatile baderomsplater er ikke godkjent tettesjikt, og er bl.a. ikke godkjent for bruk i dusjsone dersom det ikke er montert lukket dusjkabinett.

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





KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod, ved bunnsvill under servant, uten å påvise unormale forhold.

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Vegger er utført med malte plater. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Vinylbelegg på gulv (uten gulvvarme).
Vaskerommet er utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk fra byggeår.

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

Vaskerommets alder tilsier at forventet brukstid er oppnådd. TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i alder, tekniske installasjoner, uegnede materiale på vegger i våtsoner samt utettheter og manglende våtromsutførelse på tettesjikt på gulvet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for full renovering/oppgradering for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav. Ved renovering, påse at alle forhold med fall, tettesjikt, våtsoner, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig eller dersom det oppstår lekkasjer fra installasjoner og utstyr på våtrommet. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod/hobbyrom, inn mot våtrommet ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte/profilerte fronter og laminat benkeplate. Nisje for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 vurderes på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist brudd/utetthet i avtrekkskanal på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skaden/utettheten må utbedres. Avviket medfører lekkasje av varm/fuktig luft ut på kaldloftet, med påfølgende risiko for kondens -/fuktskade i konstruksjonen.
Ved utbedring, påse at hele kanalen er tilfredsstillende isolert i kald sone.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår, stedvis nyere rør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Vakumventil bør sjekkes jevnlig. Lufting bør føres over tak eller tilsvarende løsning ut i friluft.





Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avviket gjelder bl.a. mangelfull ventilering av stue i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 2025

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normal el-installasjon i henhold til byggeår, med begrenset kapasitet og antall kurser. El-skap med skrusikringer.

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.
   1980
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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

Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at alder og at merking/kursfortegnelse i sikringsskap ikke er oppdatert.
    Fullverdig kontroll av el-anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke tilstrekkelig antall eller plassering av røykvarslere for å dekke alle soverom.

   Generelt:
   Eier har ansvar for at bolig/ fritidsbolig har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, og oppholdsrom som kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom skal være dekket. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
   DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er fra 1980-tallet iht. selger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra innvendige observasjoner i kjeller konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt eller funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstand på drenering og fuktsikring samt avløp for taknedløp. Behov for tiltak/evt. utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG IU Grunnmur og fundamenter

Boligen er utført med murt grunnmur (sannsynlig lettklinkerblokker), utvendig pusset og kledd med grunnmurplater.

Hele grunnmuren er tildekket (igjenkledd) på begge sider, og ikke mulig å kontrollere.
Skjulte skader i grunnmuren, eks. riss, sprekker etc. kan ikke utelukkes.
Nærmere undersøkelse anbefales generelt.



TG 2 Terrengforhold

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt.

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

Avviket gjelder vesentlig langs fasade mot sørøst.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Avvik vedr. marin leire medfører normalt liten eller ingen risiko, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved evt. større endring/utbygging på eiendommen kan det pålegges krav fra offentlig myndighet om ytterligere undersøkelser av grunnforhold.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra bygning, for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling fra grunnmuren i en avstand på minimum 3 meter.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig i plast fra byggeår.

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

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

Ytterligere kontroll og kartlegging av tilstand på avløpsanlegget anbefales generelt. Det er større risiko for svikt på eldre anlegg.

TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger krav om sanering/fjerning av oljefyringsanlegg som er beregnet for fossilt brensel eller ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nedgravd oljetank og røranlegg må tømmes/rengjøres eller fjernes.

Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger. Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/parafin. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes dersom anlegget er kontrollert og godkjent i henhold til gjeldende retningslinjer.
Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg, og må innrette seg etter gjeldende regler vedr. forbudet. Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygde takstoler med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål (en side), vegger i bindingsverk med utvendig stående og liggende bordkledning. Gulv og ringmur i betong, jordgulv i vedbod.
Leddport i tre. Gangdør i tre.
Innlagt strøm.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Takrenne skiftet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m²/194 m²

Enebolig: 3 Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, 3 Bod, Kjellerstue, Vaskerom, Hobbyrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 43 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 250 000**

Markedsvurdering
Eiendom med areal ca. 1,3 da., med påstående enebolig og garasje, er beliggende i attraktivt og etablert boligområde på Dverberg. Kort gangavstand til dagligvarebutikk og barnehage. Rolig og barnevennlig område, bl.a. grunnet adkomst fra kommunal vei uten gjennomgangstrafikk.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens/ bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dahletunveien 3 ,8485 DVERBERG 131 m²	1989	3 sov	29-06-2021	2 700 000	**2 900 000**		2 900 000	**22 137**
2	Raveien 5 ,8485 DVERBERG 229 m²	1973	4 sov	22-08-2021	2 750 000	**2 650 000**		2 650 000	**11 572**
3	Raveien 14 ,8485 DVERBERG 127 m²	1970	4 sov	13-10-2019	1 050 000	**1 340 000**		1 340 000	**10 551**
4	Bankveien 8 ,8485 DVERBERG 111 m²	1955	4 sov	17-08-2022	1 190 000	**1 000 000**		1 000 000	**9 009**

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.

Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		16 000
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		5 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.		14 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**55 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 080 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 100 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 500 000**

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.		550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

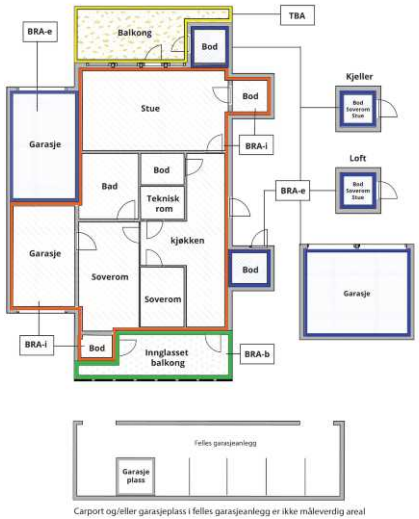
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Raveien 3, 8485 DVERBERG
Gnr 26 - Bnr 178
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	99			99	37
Kjeller	95			95	
SUM	**194**				**37**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod		
Kjeller	Kjellerstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Hobbyrom, Bod, Bod 2, Gang, Kjellerinngang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunalt arkiv. Selger har fremlagt div. tegninger fra eget arkiv, og det er registrert avvik fra disse i form av fasadeendring, tilbygg og bruksendring av rom/etasje, vesentlig i kjeller. Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer på soverom i kjeller tilfredsstiller ikke rømningskrav.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da godkjente tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	31
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Kristin Ellingsen	Rekvirent
	Inge Liland	Takstingeniør
	Geir Ellingsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	26	178		0	1290.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Raveien 3

Hjemmelshaver
Ellingsen Eva Ingvarda (DØD)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen, med påstående enebolig og garasje, er beliggende i etablert boligområde på Dverberg.
Kort gangavstand til bl.a. barnehage og dagligvarebutikk. Barnevennlig område, med bl.a. grei adkomst fra kommunal veg med begrenset trafikk.

Ca. 29 km. til kommunesenteret Andenes som har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt gode kommunikasjoner med fly, buss og ferge.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og div. beplantninger.
Innkjørsel og gårdsplass med grusdekke.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.06.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått	10	Nei
Norges Eiendommer	11.06.2025		Innhentet	5	Nei
Situasjonskart	11.06.2025		Innhentet		Nei
Rekvirent	23.06.2025		Ingen		Nei
Statens Kartverk	11.06.2025		Innhentet	5	Nei
Tegninger	18.08.1994		Fremvist	2	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	19.06.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EW1072

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

bankID SIGNERT 08.07.2025 Ellingsen Kristin

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

Kristin Ellingsen

Boligen

Raveien 3
8485 Dverberg

1871-26/178/0/0

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

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Det ble avdekket skade på fliser på bad i 1. etg og dermed noe fukt i vegg på badet. Det ble også oppdaget noe fukt i yttervegg i rom innenfor vaskerom

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Firmanavn: Tore Strøm

Beskrivelse av arbeidet: Baderom flyttet til tidligere soverom og opprinnelig baderom gjort om til bod og gang

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: A M Håndtverk

Beskrivelse av arbeidet: Malt himling, lagt gulvbelegg , montert våtromsplater, dusjkabinett, servant, servantskap, speilskap og toalett

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Noe fuktinntrenging i yttervegg i rom under balkong. Se tilstandsrapport.
Punktert vindu i vaskerom, yttergang i kjeller og det midterste av stuevinduene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Beskrivelse av arbeidet: Tak byttet. Vindu og balkongdør byttet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Trapp bygget ut og bygd tak over. Gang og opprinnelig baderom bygd om. Jeg vet ikke om dette er gjort av faglært eller ufaglært

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

• Ja

Det er to el tre punkterte vinduer i huset. Midterste vindu i stua, lite vindu på vaskerom og i utgangsrom 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?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet takrenne og nedløp på garasje

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

Se tilstandsrapport. Jeg visste ikke om fukt i kjeller før etter at det ble oppdaget av takstmann

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Eines El-installasjon, Åse
   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Det ble tidligere brukt olje til å fyre med i tillegg til elektrisk og ved.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Inngangspartiet er endret/bygget ut i 1990

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent byggesøknad til kommunen foreligger

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 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 er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

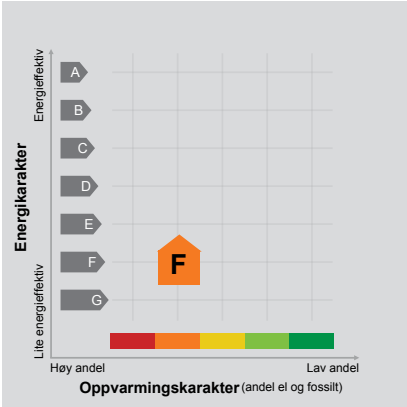
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Raveien 3
Postnummer	8485
Sted	DVERBERG
Kommunenavn	ANDØY
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	178
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	190298876
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-147482
Dato	22.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Isolere varmtvannsrør
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	237
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: 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 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: Utskifting av ytterdør

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

Tiltak 25: 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.

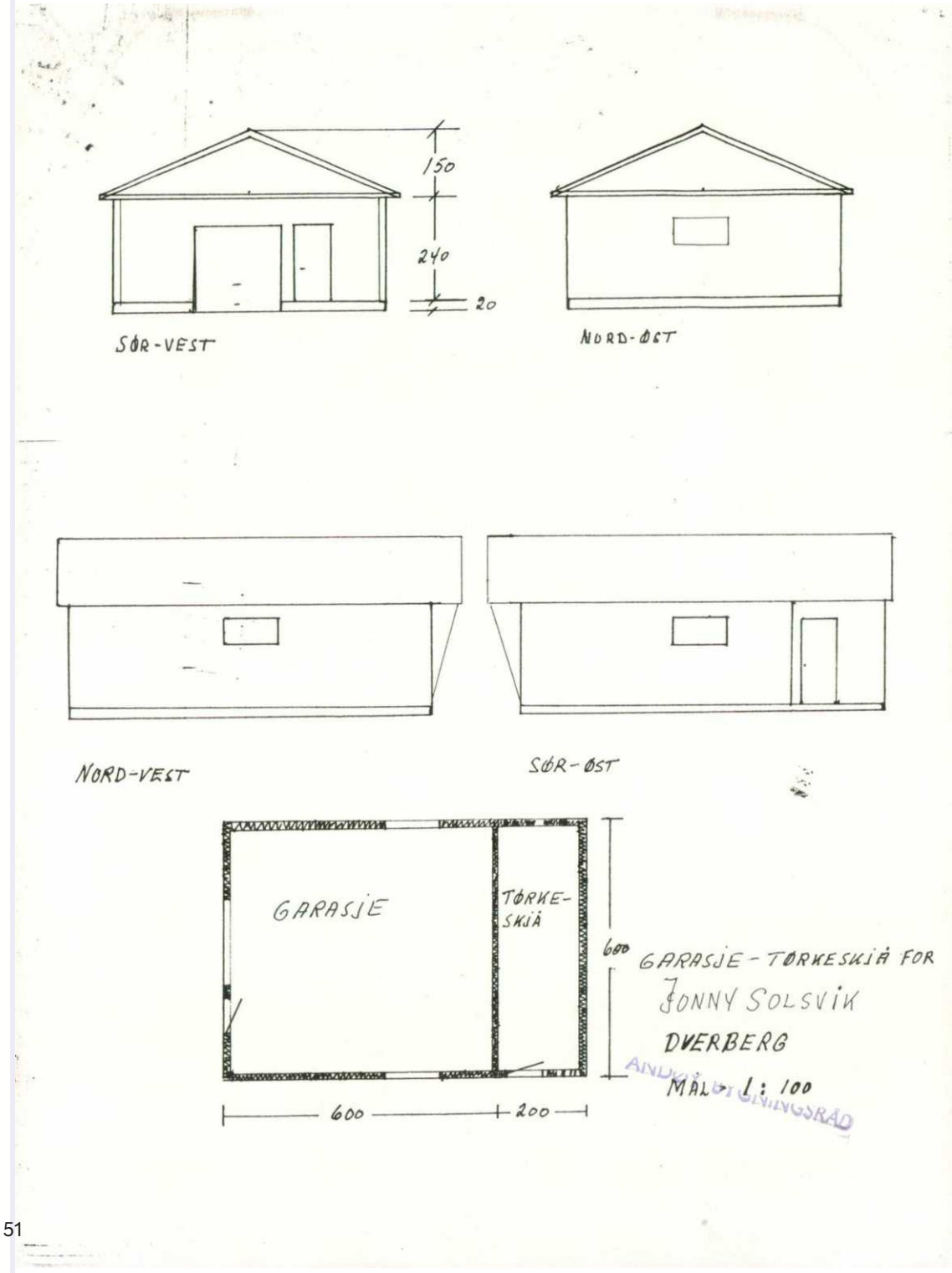
Tiltak 26: Etterisolering av yttervegg

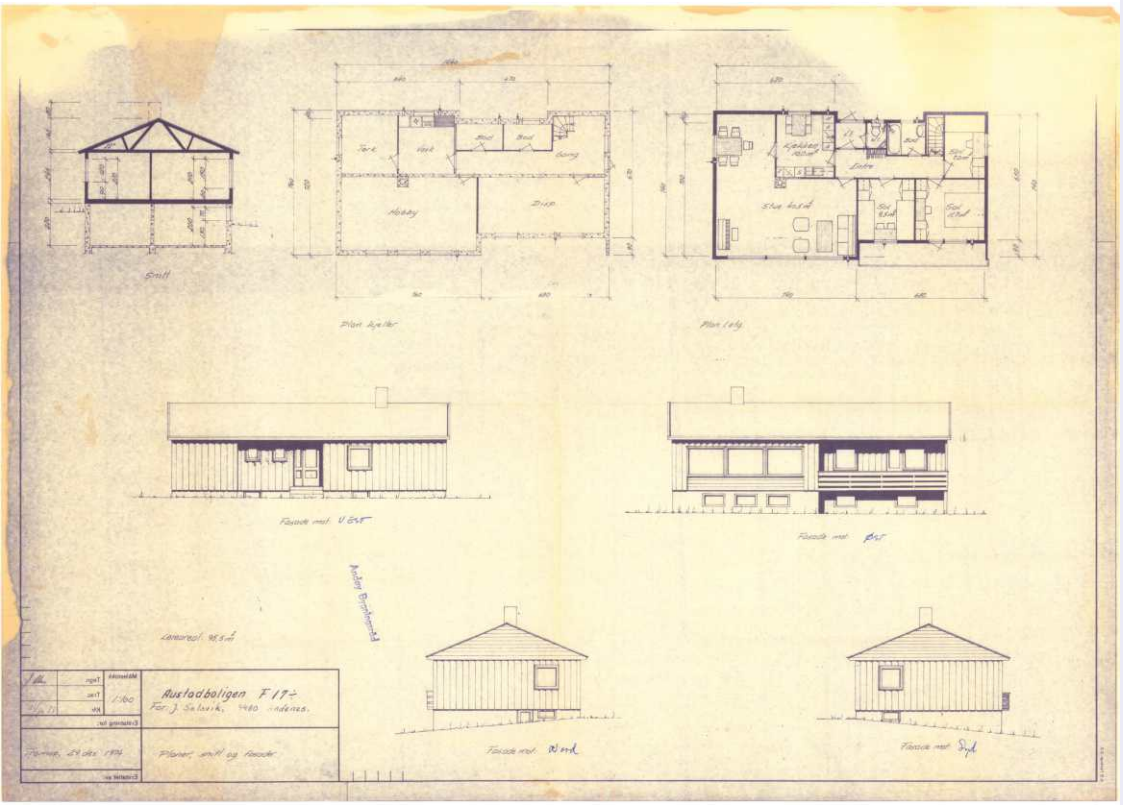
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

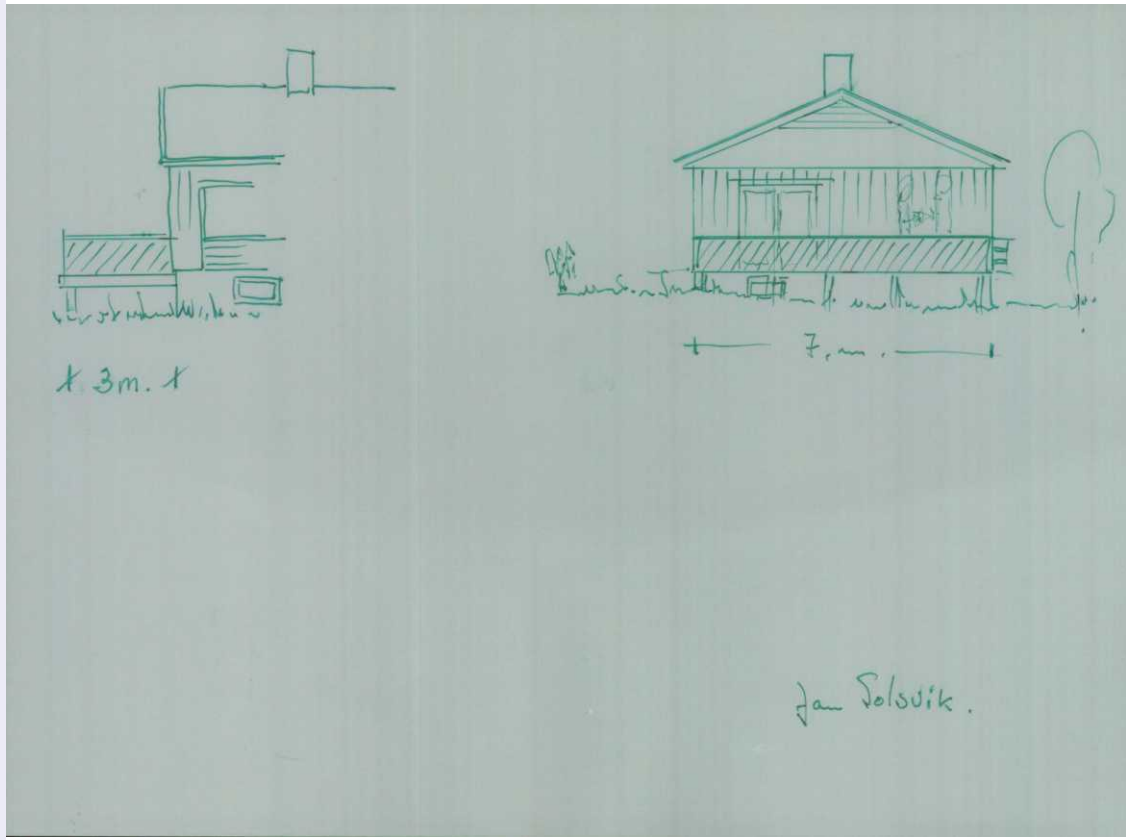
Tiltak på varmeanlegg

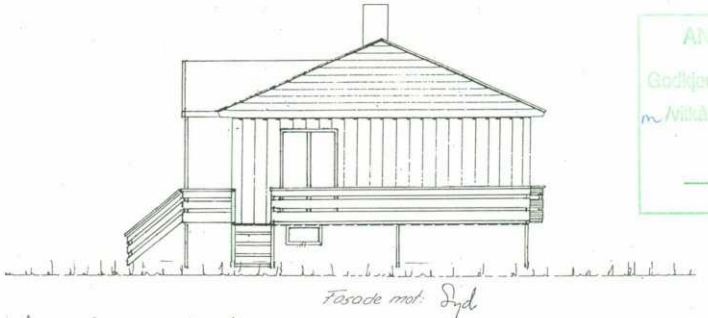
Tiltak 27: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.




Snitt
Plan kjeller
Plan 1 etg.
Fasade mot Vest
Fasade mot Øst
Fasade mot Nord
Fasade mot Syd
Austadboligen F 17÷
Fer. J. Solsvik. 1480 enheter.
Planer, snitt og fasader


7,- m.
Jan Solsvik.



Fasade mot: Syd

Nytt. 94

Sigmund Ljaaen
Astrid Skaga
Randi Ribbe
Jessie Schaug

1:100

ANDØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. 1700 Arkiv SE7
20.07.94

ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Godkjent i D-sak 85/94
m/vilkår. Dato: 18.08
Bygningssjefen



Nytt over b 94

ca. 3.5

Fasade mot: vest

Sigmund Ljaaen
Astrid Skaga
Randi Ribbe
Jessie Schaug

ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Godkjent i D-sak 85/94
m/vilkår. Dato: 18.08
Bygningssjefen

1:100

26/178

Jnr. 1828/83

VEDTAK I BYGGESAK I MEDHOLD AV VEDTEKT TIL BYGNINGSLOVENS § 14.

Sak 243/83 SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV NYBYGG ~~xxxxxxxxx~~ ~~xxxx~~Garasje PÅ EIENDOMMEN gnr.26 bnr.178 I ANDØY.

Byggemelding mottatt 19.10.83.
Byggherre: Solsvik Jonni
Ansvarshavende: "

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

" Byggemeldingen godkjennes som omsøkt på følgende vilkår:
1. Det må være fri klaring på min. 5,0 m mellom den del av garasjens tak og h.sp.ledning som passerer over tomten.

2. Byggeforskriftenes krav forøvrig , forutsettes også etterkommet"

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, 16.11.83.

Torbj. Wikhaug
Bygningssjef.

☐ Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kopi:
Bygningsrådet.

ANDØY INGENIØRKONTOR

Jnr. 914/81

VEDTAK I BYGGESAK I MEDHOLD AV VEDTEKT TIL BYGNINGSLOVENS § 14.2

Sak 100/81 SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ~~xxxxxxxxxxxxxx~~ ALTAN TIL Bolighus PÅ EIENDOMMEN gnr 26 bnr. 178 I ANDØY.

Byggemelding datert 7/5-81
Byggherre: Jonni H Solsvik, Dverberg
Ansvarshavende: " " "

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

"
Søknaden innvilges.
Byggeforskriftenes krav må etterkommes.

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, 29.mai 1981.

Torbj. Wikhaug.
Bygningssjef.

☐ Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kopi:
Bygningsrådet.

ANDØY KOMMUNE

TEKNISK AVDELING
TLF. : 76 14 15 11
FAX : 76 14 25 24
8480 ANDENES

BYGNINGSSJEFEN
PLAN- & BYGNINGSSEKSJON

LORANG ELLINGSEN

8485 DVERBERG

ANDENES, den 18.08.94.

VEDTAK I BYGGESAK - GNR 26 BNR 178
SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å FØRE OPP TAK-OVERBYGG OVER INNGANGSPARTI

REF.: Søknad om tilllatelse, jnr 1700/94 - mottatt 20.07.94.

Bygningssjefen bekrefter muntlig gitt tillatelse til oppstart av byggearbeidene.
Søknaden er i dag tatt til endelig behandling, der bygningssjefen har fattet følgende vedtak etter delegert myndighet, som

D - SAK: 085/94.

Vedtak:

"Bygningssjefen har ingen merknader til planlagt oppføring av trapp m/takoverbygg."

Med henvisning til
- at trappen er orientert mot vest,
- at takoverbygget har et forholdsvis stort vindfang

forutsettes det at konstruksjonen gis forsvarlig forankring. Arbeidene forutsetts forøvrig gjennomført med tilfredsstillelse av byggeforskriftenes krav.

Byggherren er godkjent som ansvarshavende for omhandlede arbeider."

Ole N. Lager
bygningssjef

Sigmund E. Jørgensen
seksjonsleder
plan- & bygningsseksj.

VEDLEGG: _X_ Regning komm. avgifter og gebyrer
_0_ Søknadsskjema om ansvarsrett for underskr./retur
_0_ " " gravetillatelse

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
9485 Dverberg				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	2/2-79	27/2-79	29/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Jonni Solsvik		9485 Dverberg		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Per A. Blix		9480 Andenes		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Byggservice A/s		9480 Andenes		

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig behandling mur gjenstår.
Kjøkken og WC ikke ferdig montert.
Byggearbeidet ble påbegynt i oktober 1979.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
9480 Andenes	9/5-80	Andøy ingeniørkontor Harry Berg-Olsen Underskrift

Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12.79

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	28.07.2025 kl. 11:32
Gårdsnummer:	26	Produsert av:	Erik Hansen - Andøy
Bruksnummer:	178	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:	BERGHEIM
Etableringsdato:	01.11.1979
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 26 / 178	1 290,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7666618	538158		1 290,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Matrikkelføring Dato
Skylddeling	01.11.1979				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 26/19	−1 328
Mottaker	1871 - 26/178	1 328

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing: Status	Tinglysing: Endret dato	Matrikkelføring: Signatur	Matrikkelføring: Dato
Arealoverføring	28.09.2021	Skal tinglyses	28.09.2021	xuxin	28.09.2021
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2009000597				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 26/187	-102,5
Mottaker	1871 - 26/202	102,5
Berørt	1871 - 26/7	0
Berørt	1871 - 26/161	0
Berørt	1871 - 26/164	0
Berørt	1871 - 26/178	0
Berørt	1871 - 26/180	0
Berørt	1871 - 26/201	0
Berørt	1871 - 26/217	0
Berørt	1871 - 26/219	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	20.09.2021			xuxin	20.09.2021
Oppmålingsforretning	2009000597				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1871 - 26/178	0
Berørt	1871 - 26/180	0
Berørt	1871 - 26/187	0
Berørt	1871 - 26/217	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Raveien	2602	3			Grunnkrets	0204	Myre	Nei
						Stemmekrets:	3	Øst	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303	Andøy	
				7666625	538153	Postnr.område:	8485	DVERBERG	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 298 876
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7666625 Øst: 538153
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	201	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	201	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	106	0	106	0	0	0	0	0
U01	0	95	0	95	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2602 Raveien 3	H0101	Bolig	201	0	Kjøkken	0	0	26/178

Bygningsnr: 190 298 884
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7666638 Øst: 538142
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

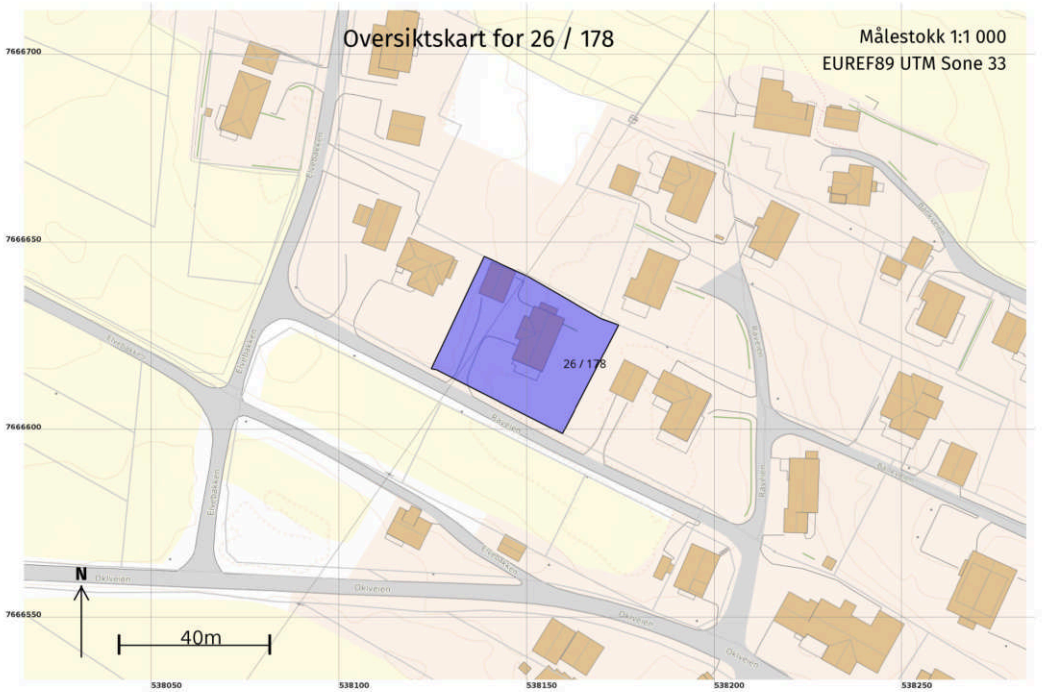
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

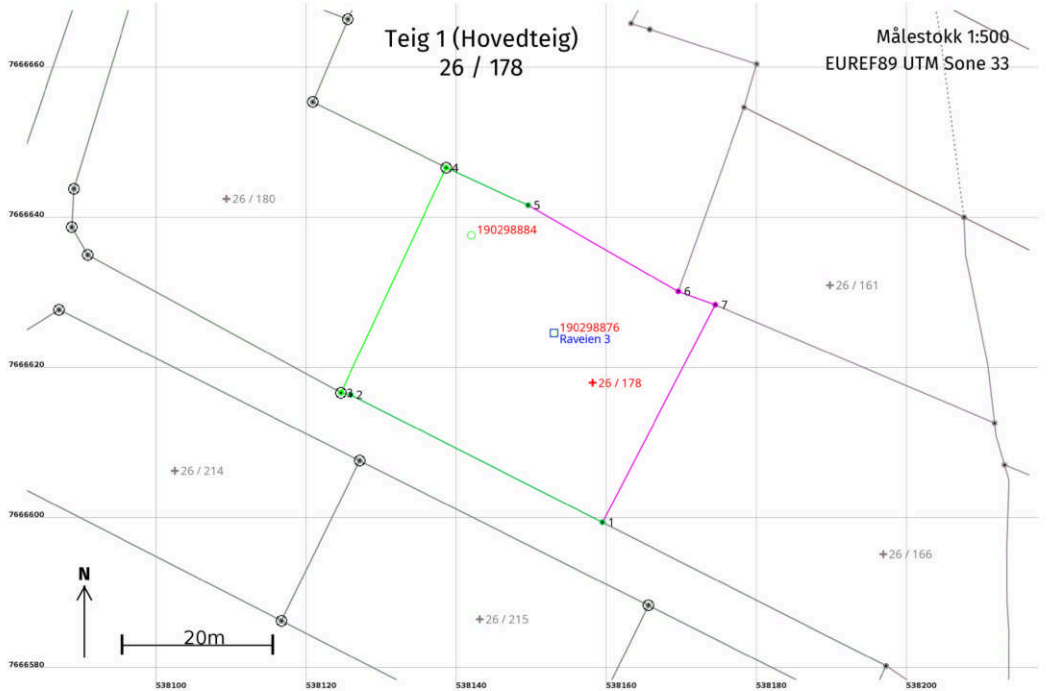
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	45	45	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	26/178


Oversiktskart for 26 / 178
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
26 / 178
N
40m
7666700
7666650
7666600
7666550
538050
538100
538150
538200
538250


Teig 1 (Hovedteig)
26 / 178
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
26 / 180
26 / 161
26 / 214
26 / 166
26 / 215
26 / 178
190298884
190298876
Raveien 3
1
2
4
5
6
7
N
20m
7666660
7666640
7666620
7666600
7666580
538100
538120
538140
538160
538180
538200

Areal og koordinater

Areal: 1 290,8 Arealmerknad:

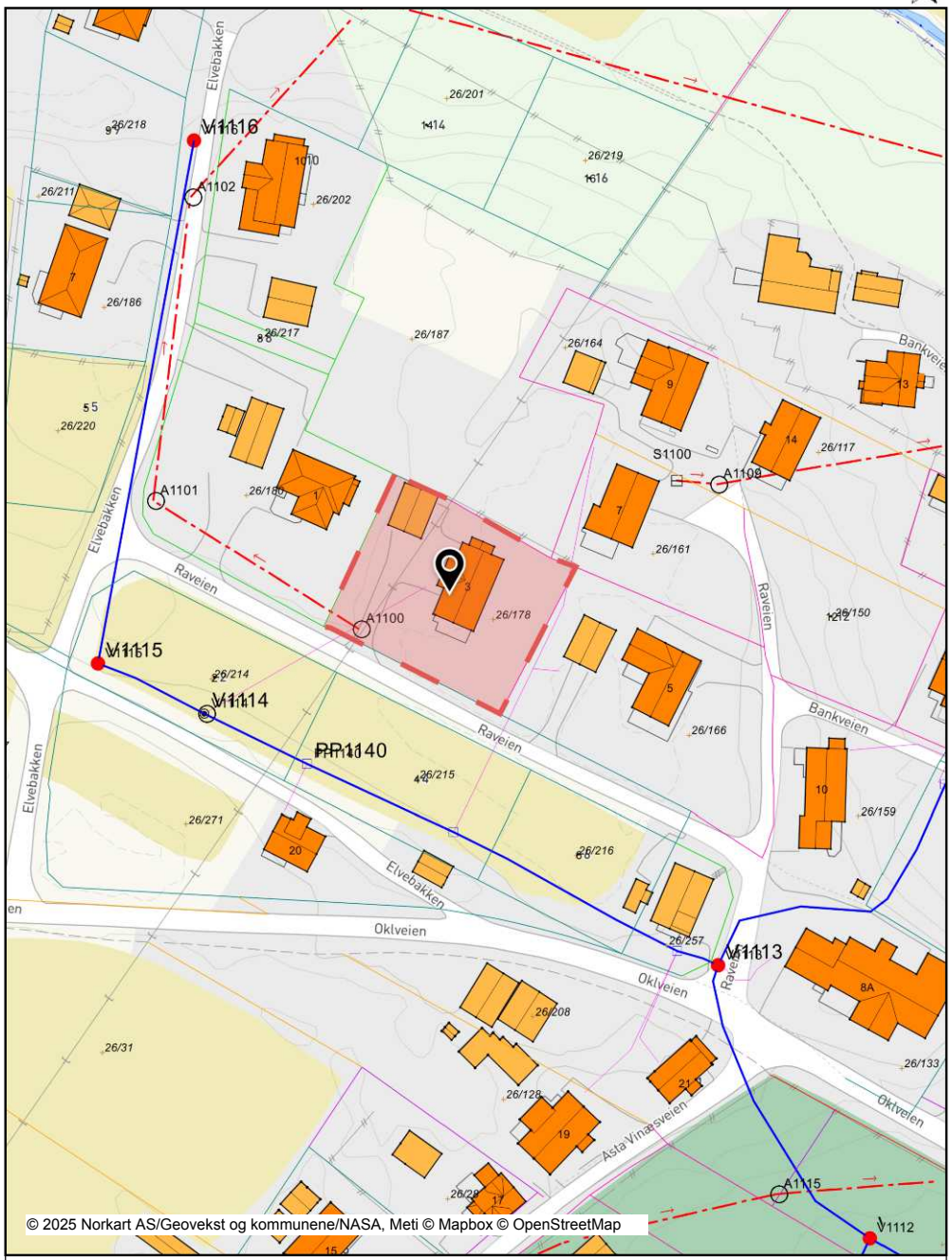
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7666618 **Øst:** 538158

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7666599,80	538159,47	37,56	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
2	7666616,77	538125,96	1,34	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
3	7666617,05	538124,65	33,08	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
4	7666647,01	538138,68	12,00	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
5	7666641,99	538149,58	23,04	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
6	7666630,53	538169,57	5,22	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7666628,75	538174,48	32,61	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.07.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

VA-Vann
- Vannledning
- Brannkum-Vann
- Kum-Vann
- Abc Tekst på kopling:Kum
- Abc Tekst på kopling:Diverse

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru
- Vegg frittstående

Ledningsnett Vann og avløp
- Avløp felles
- Vannledning
- Abonnent
- Anboringspunkt vann
- Fallretning fellesledning
- Brannventil i kum
- Kum m/utstyr
- Kum
- Sluk
- Trasepunkt ledning
- Abc Tekst på kopling

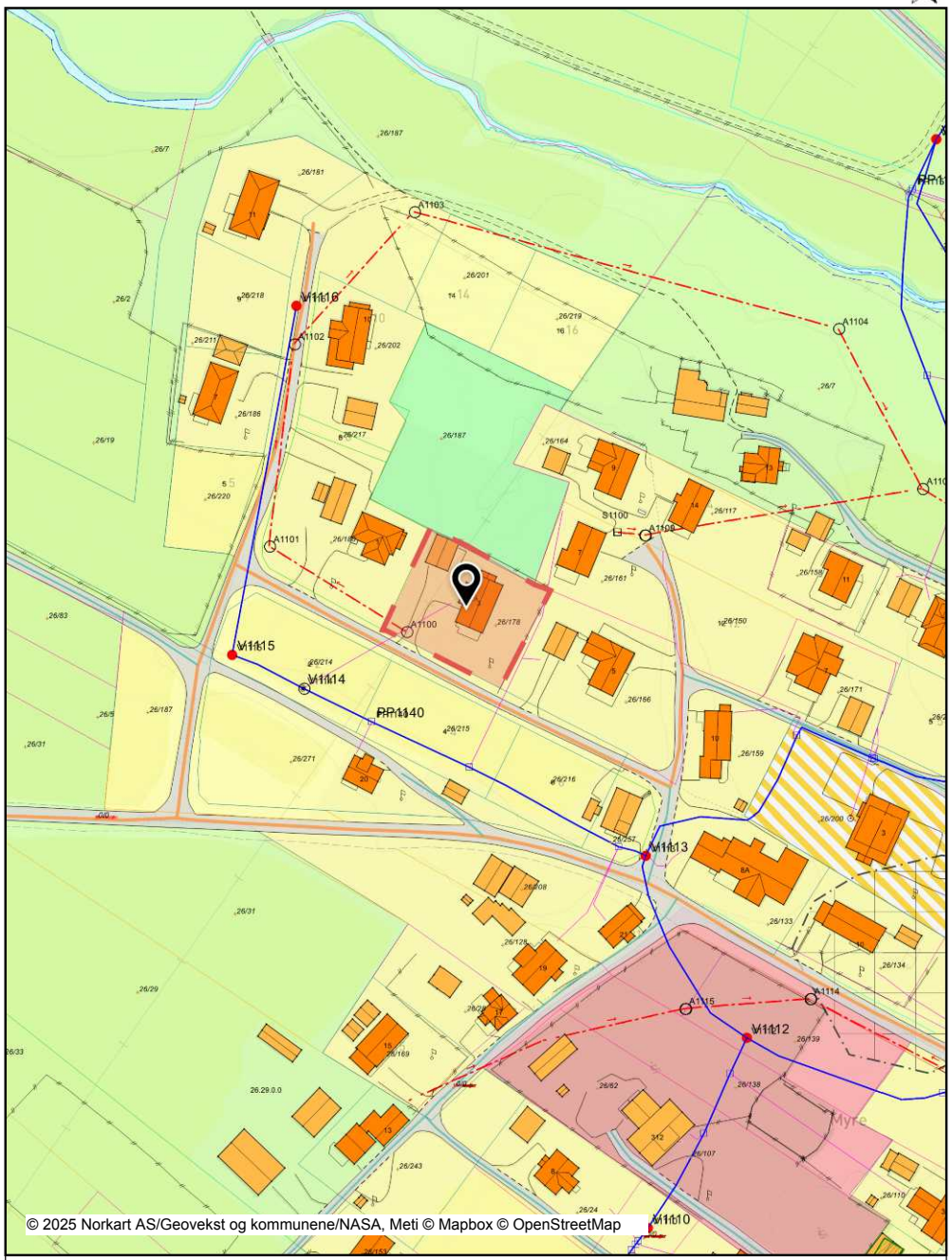
Ledningnett andre typer

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.07.2025 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 33N

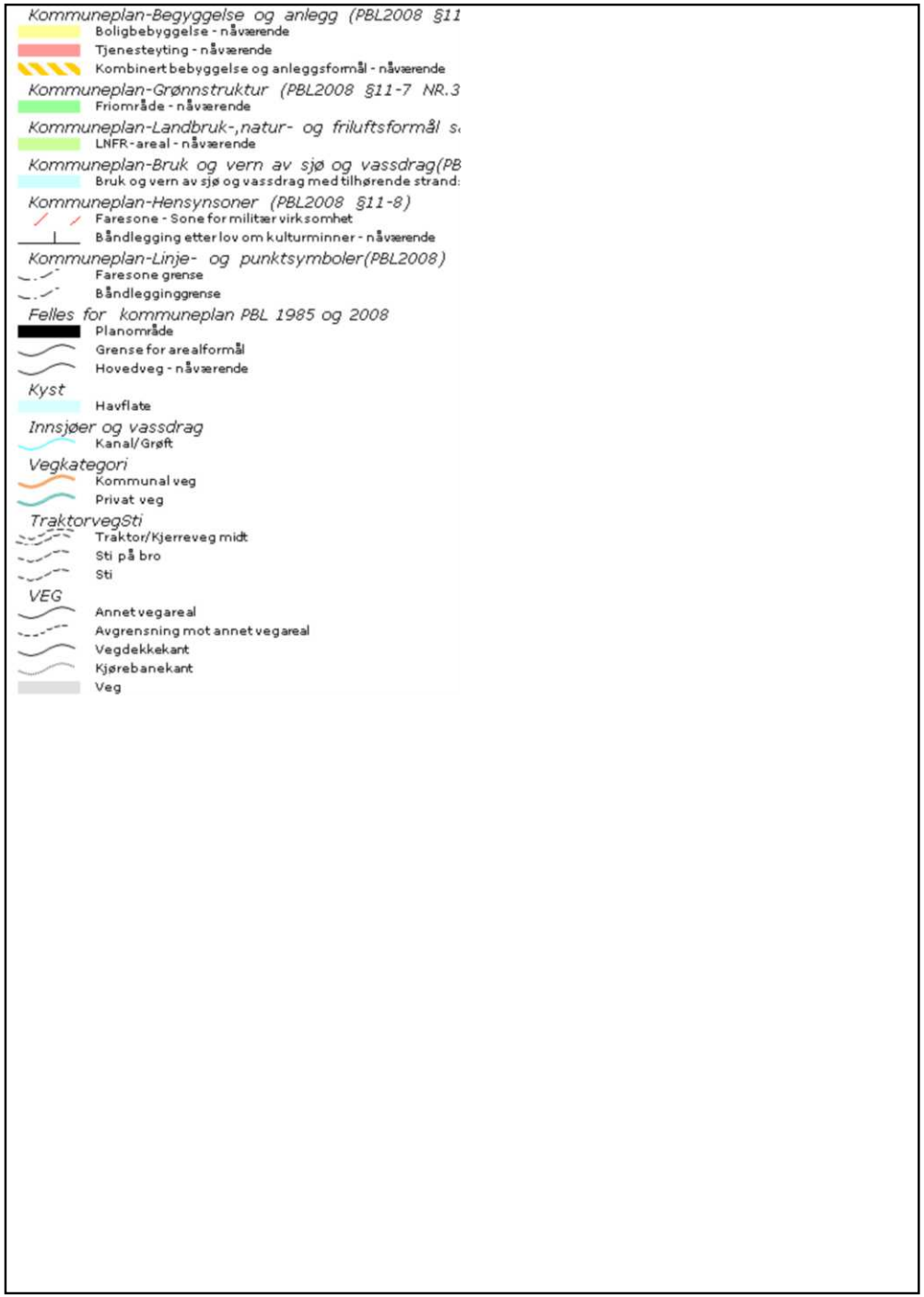
N



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

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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "DVERBERG VEST", ANDØY KOMMUNE.

Reguleringsplan utarbeidet av Andøy Ingeniørkontor, 27.02.83.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2.

Områder for småhusbebyggelse, merket B1-B6.

a. Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 - én - etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 - én - garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 - én - bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlig tilfelle tillate frittliggende garasje. Frittliggende garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

c. Bygningens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

§ 3.

Område for bolig/forretning, merket MB.

Området skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg, samt bygninger for f orretning, mindre håndverksbedrifter o.l. Bygningene som tillates oppført i inntil 2 - to - etasjer, kan oppføres som sammenhengende bebyggelse langs RV 82 i en bredde av maks. 12 m. På arealet forøvrig kan bygningene være frittstående. Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal.

.../2

§ 4.

Områder for forretning, merket M1 og M2.

Områdene skal nyttes til bygninger, med tilhørende anlegg, for forretningsvirksomhet. Bygninger som tillates oppført i inntil 2 - to - etasjer, kan oppføres som sammenhengende bebyggelse mot og langs RV 82 i en bredde av maks. 12 m. På arealet forøvrig kan bygningene være frittstående. Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal.

§ 5.

Friområder.

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

§ 6.

Landbruksområder.

Landbruksområdene skal brukes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruksdriften.

§ 7.

Bestemmelser for trafikkområder.

Rabatter og vegskråninger skal tilsåes og gis parkmessig behandling.

§ 8.

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at

bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e. Hver bedrift skal - på egen grunn - ha plass for parkering samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk, etter bygningsrådets skjønn.

f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Andøy kommune.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 14. juli 1983

Davis Johansen
Kst.

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Hans Venvik

RAVEIEN 3

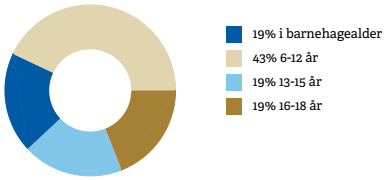
OFFENTLIG TRANSPORT

Dverberg Linje 871, 879	**4 min** 0.3 km
Andøya lufthavn Andenes	**25 min**

SKOLER

Åse Montessoriskole (1-7 kl.) 52 elever, 5 klasser	**11 min** 12.2 km
Risøyhamn skole (1-10 kl.) 67 elever, 6 klasser	**20 min** 22.1 km
Andenes skole (1-10 kl.) 253 elever, 21 klasser	**27 min** 29.6 km
Bleik Montessoriskole (1-7 kl.) 47 elever, 5 klasser	**26 min** 31.5 km
Andøy videregående skole 150 elever	**27 min** 30 km

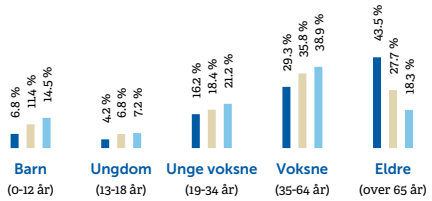
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Skolestua barnehage (0-5 år) 12 barn	**5 min** 0.5 km

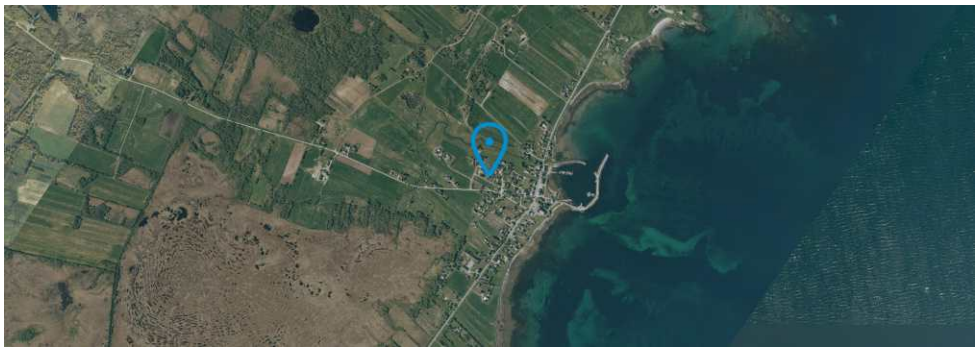
DAGLIGVARE

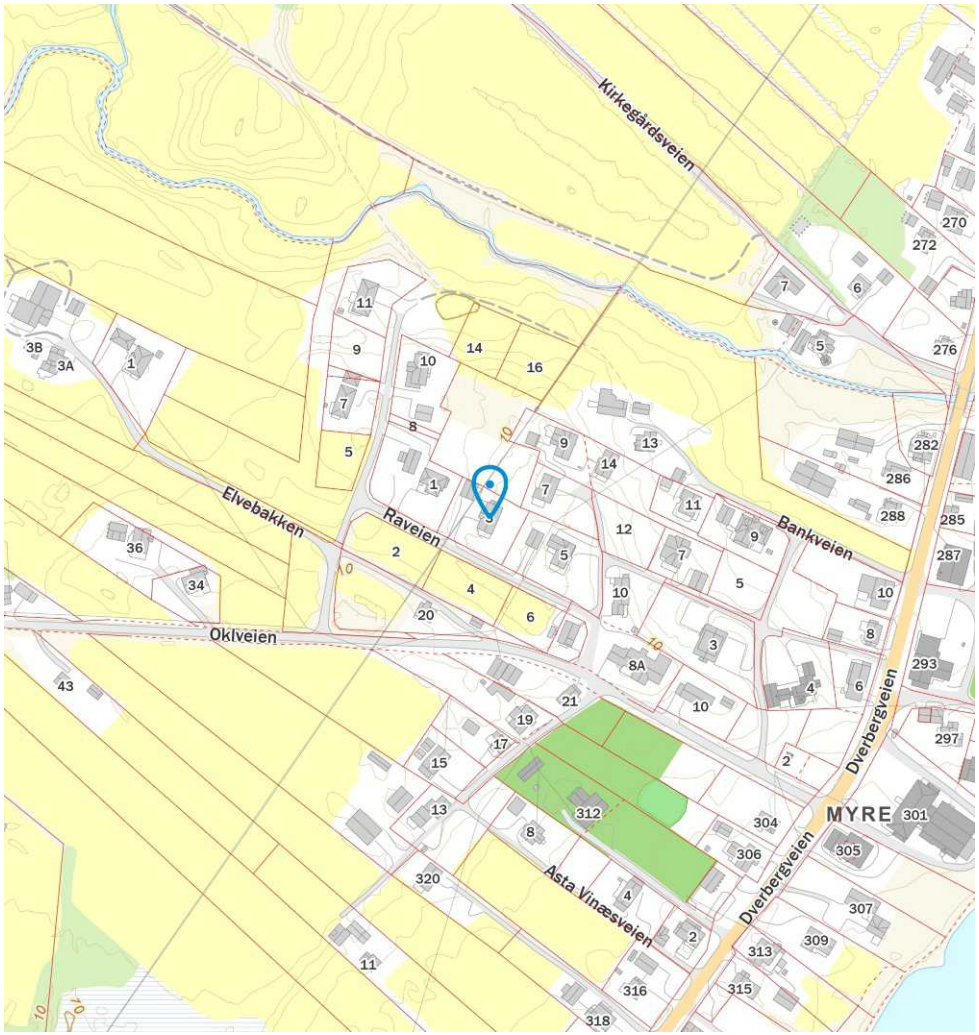
Coop Marked Dverberg PostNord	**3 min** 0.3 km

SPORT

Dverberg Fotball, friidrett	**18 min** 1.8 km
Dverberg/Saura skole Ballspill	**6 min** 6.1 km
Vestbyen Treningssenter	**25 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

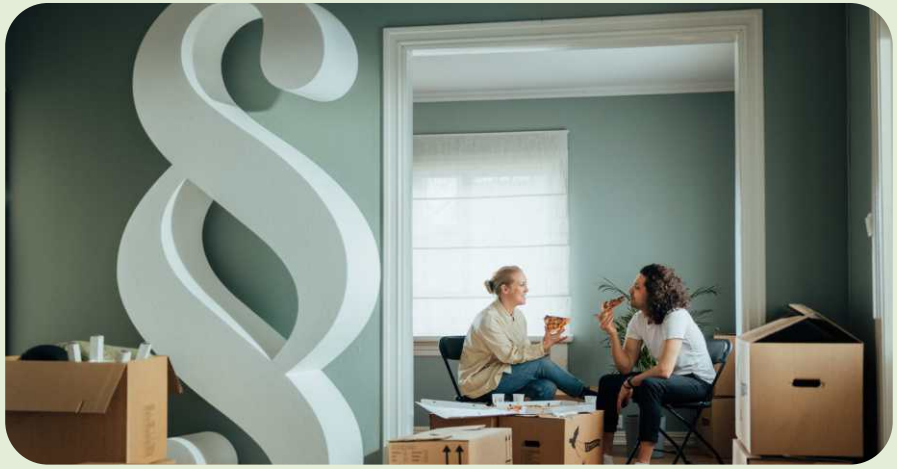
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28250033 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Raveien 3, 8485 Dverberg.
Gnr. 26, Bnr. 178, Andøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 28250033
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.08.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no