

Velkommen til

Skjoldehamnveien 1728, 8484 RISØYHAMN

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skjoldehamnveien 1728
8484 RISØYHAMN

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 850 000,-
Omkostninger	kr	47 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 897 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1886
BRA/BRA-i	187 / 136 m²
Soverom	6

Energimerke D

Velkommen til Skjoldehamnveien 1728 - en stor eiendom på ca. 32,6 mål, inkludert strandlinje. Bebyggelsen består av en enebolig, en fjøsbygning og et anneks. Eiendommene har beliggenhet ved sørspissen av Andøya i området Gavelen og Skjoldehamn. Eiendommen har en avstand til tettstedet Nordmela med fiskeribedrifter, fiskemottak og butikk på ca. 36 km. Det er ca. 67 km til kommunesentret Andenes med et variert service- og forretningstilbud, barnehager, skoler samt fiskeribedrifter og fiskemottak.

Eneboligen er oppført på 1800-tallet, men fremstår som betydelig oppgradert og godt vedlikeholdt. Noe modernisering kan likevel påregnes. Her får du hele seks soverom og tre stuer, kjøkken fra 2007, bad og romslig kjellerareal på 35 kvm med bod og vaskerom. Fjøsbygningen er av eldre standard, mens annekset er oppført i 2004. Pene uteområder med opparbeidet plen, beplantninger, terrasse og flott utsikt.

Ta kontakt med megler for visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skjoldehamnveien 1728, 8484 RISØYHAMN

Registerbetegnelse
Gnr. 14, Bnr. 7, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 850 000,-
Omkostninger	kr	47 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 897 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 911 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 46 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 47 340,- 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 4 578,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Renovasjon faktureres av eksternt selskap og kommer i tillegg til ovennevnte. Avgift avhenger av valgt bruk, normalt mellom kr 4 300 og kr 5 900 per år. Årlig renovasjonsavgift pr dags dato er kr. 4838,- inkl. septik tømming hvert 4 år.

Andre faste kostnader
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/BRA-i: 187 m²/136 m².
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 ganger 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.

Areal pr. etasje
BRA-i:
Hovedetasje: ca 88 kvm
Loftsetasje: ca 48 kvm

BRA-e:
Hovedetasje: ca. 17 kvm.

Kjeller: ca. 34 kvm

TBA:
Hovedetasje: ca. 24 kvm

ALH:
Loft: ca. 10 kvm.
Kjeller: ca. 20 kvm.

GUA:
Hovedetasje: ca.105 kvm
Loft: ca. 58 kvm
Kjeller: ca. 54 kvm.

Antall soverom
6
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 punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 32 602 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Eiendommen består av enebolig, fjøs og anneks. Grenseforløpet er ukjent og eiendommen har noen fiktive grenser. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Eiendommen består i dag av tre teiger på henholdsvis ca 22 530,3 m2 (hovedteig med noen fiktive grenser), ca 8 825 m2 (hjelpelinje vannkant) og ca 1 247,3 m2.
Fulldyrka jord: 4,9 dekar
Produktiv skog: 16,8 dekar
Annet markslag: 6,2 dekar
Bebygd, samf., vann, bre: 4,6 dekar

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.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår

1886 ifølge selger. Påbygget i ca 2004.
Anneks fra ca 2004.
Fjøsbygning har ukjent byggeår, antatt ca 1930.

Innhold
Hovedetasje:
Hall med trapp, stue, spisestue, stue med ovn, kjøkken, bad og ett soverom.
Utebod og vedsjå.

Loftsetasje:
Hall med trapp og fem soverom.

Kjeller:
Bod og vaskerom.

I tillegg anneks på ca 9 kvm BRA og fjøsbygning på ca 60 kvm BRA.

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 fremkommer av denne oppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.
I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv, både fra opprinnelig byggeår og fra tilbygg i 2004. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Bebyggelse opprinnelig bygget ca. 1886, antatt totalrenovert og påbygget på 1960-tallet en gang. Det er foretatt en god del oppgraderinger og utskiftninger av eier siden 1999, herunder:

Utvendig:
- Ny kjellerdør i 2023.
- Ny taktekking og pipebeslag på hoveddel 2021.
- Hovedbygg er etterisolert med 5cm i tillegg asfaltflate og vindtetting. Ny kledning i panel i 2000.
- Vinduer er byttet til malte vinduer med 2-lags superenergiglass ca 2000.
- Hovedinngangsdør er byttet ca. 2000.
- Eldre bod ble revet og det ble bygd opp ny med 10 cm isolasjon i vegger og tak. Betonggulv overflatebehandlet. Utført ca. 2015.
- Vedbod ble bygget, uisolert, støpt betonggulv ca. 2015.
- Bolig er malt utvendig i løpet av de to siste år.

Innvendig:
- Nytt kjøkken fra Ikea med hvitevarer ca. 2007.
- Kjøkken er oppgradert med nytt gulv, 10 cm glava, det er lagt kork flier/belegg. ca. 2007.
- Badet er renovert med nye baderomsplater og himlingsplater i 1999.

- Innvendige skråhimlinger er nedforet med 15 cm isolasjon og diffusjonssperre og trepanel ca. 2000.
- Gang har fått gulv, nye bjelker og isolert med 15 cm glava og lagt parkett i 2000.
- Det er lagt belegg på to soverom i 2022.
- Kjeller - støpt gulv ca. 12 m2 i 2023.
- Ny kjellerdør ble satt inn i 2023.
- El-anlegg - Nytt hovedinntak, nytt sikringsskap med automatsikringer, nye kurser og en god del av ledningsnett er oppgradert /byttet i 2023.

Øvrig:
- Anneks med veranda er bygd nytt med 10 cm isolasjon i vegger og tak, 15 cm isolasjon i gulv, ca. 2004.
- Tilbygg med veranda bygget i ca. 2004, 20cm isolasjon i gulv og himling, 15cm i vegger.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra ca 2007. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er korkfliser på gulv. Det er en liten skade i glass på induksjonstopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via ventilasjonsløp i pipe.

Bad:
Badet ble pusset opp i 1999. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med vegghengt skap, servant, toalett og dusjkabinett. Det er ingen ventilering, annet enn å åpne vindu. Noe innestengt lukt.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og belegg, kjøkken har korkfliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel, malepapp i gang. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. Malte finèrdører fra ca. 1960 tallet og fyllingsdører i furu.

I kjeller er gulvet er av betong. Veggene har steinmurer og
betongmurer isolert med pusset Tresonitt. I himling er det folierte plater, panel og malte plater. I gulvet er det to eldre stålsluker. Det er støpt nytt betongulv i deler av kjeller i 2023. I kjeller er det plassert varmtvannstank, og det er opplegg for vaskemaskin.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er av kobber, deler av jern. Vannrør av jern bør skiftes ut.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i pipe og vinduer og åpning av vinduer.

Det er ventiler i alle vinduer (unntatt tre små vinduer på loft, og ett i gang nede).

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg ble oppgardert 2023 med nytt inntak og ny el-tavle og oppgradering av kurser og en god del ledningsnett.

Branntekniske forhold:
I boligen er det ett håndslukkeapparat og to brannvarslere.

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

TG2 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke montert takrenne på hovedtak side mot nord. Det er lekkasje fra takrenne i skjøt på sørside. Det mangler snøfangere.
- Takkonstruksjon/loft: Det er noe fuktskjolder på treverk rundt pipe, dette antas å ha oppstått før ny taktekking og pipehatt er montert. Det er merker med vanndrypp med sot på isolasjon ved pipe. Eier opplyser at disse var der før ny pipebeslag ble montert.
- Terrengforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 – Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Pipevanger i stue er kledd og vange mot kjøkken er ikke synlig. Vange på loft er ikke synlig. Det er noe riss i puss ved ovn i kjeller.
- Rom under terreng: Eier opplyser at det ved ekstremvær med regn kommer litt vann inn i nedkant murvegg. Ved fuktmålinger ble det registrert noe forhøyede verdier i treverk. Eldre stålsluker har passert forventet levetid og bør byttes.
- Dører: Dørbeslag, låskasser er noe slitent.
- Bad: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år.

TG3 – Utvendig:
- Drenering: Det er registrert litt fuktinnsig i kjeller og synlig vannoppkomme i krypkjeller under tilbygg. Det er ingen synlig fuktsikring av mur.

- Forstøtningsmurer: Natursteinsmur og støpte forstøtningsmurer og låvebru mangler fallsikring.
- Terrengforhold: Maksimale forhold for vann inn mot mur på baksiden av tilbygget. Ved befaring ble det registrert ett oppkomme av vann på plen ca. 9 m ovenfor huset, som kan ha betydning for vann mot grunnmur.

TG3 – Innvendig:
- Krypkjeller: Krypkjeller av ringmur i betong med jordgulv, Det var synlig soppvekster på stubbgulvsplater, det var synlig vannoppkomme fra grunnen. Ved fuktmålinger ble det registrert noe forhøyede verdier i treverk. Eier opplyser at det vil bli lagt fuktsperre mot grunn i krypkjeller før salg.
- Bad: Rommet har ingen ventilasjon.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2. 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?: 2001
Firmanavn: Tømrer Mester Roger Pedersen
Beskrivelse av arbeidet: Nye baderomsplater og ny himling
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Firmanavn: Tømrermester Roger Pedersen
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vinduer. Etterisolert utvendig. Ny utvendig kledning.2021: Nytt ståltak,og pipebeslag på lofts taket.2023: Ny kjellerdør.

pkt. 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
Litt dårlig tetting påvinduspakning nede på venstre vindu i kjøkken mot sør. Litt problem m å åpne/lukke dette vinduet.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:
1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Tømrer Mester Roger Pedersen
Beskrivelse av arbeidet: Oppført tilbygg, ca 30 m2 (stue&soverom) revet gamle uteboder i forbindelse m inngangspartiet, og bygd nye. Revet gammelt anneks og bygd nytt.

Pkt. 9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
Ja
Det regnet veldig en sommer, da ble det fukt på betong gulvet. Inntill natur stein muren i kjelleren, mot nord.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt.10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja
Se punkt 9. Ingen råte, eller lukt.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja
Var mus på lofts himlingen da vi overtok i 99. Brukte gift, ikke merket noe siden da. Vært mus og røyskatt i kjelleren. Ikke merket noe siden utbedring
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2001
Firmanavn: Tømrermester Roger Pedersen
Beskrivelse av arbeidet: Ble montert musestoppere, da huset ble etterisolert. Har også murt og pusset igjen åpninger i naturstein muren i kjelleren.

Pkt.15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Montert kloakk avlufting(sturo ventil) på kloakkrør i kjeller

Pkt.16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja
Pipe vanger er innkledd. Deler av pipen er innkledd.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt.20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Firmanavn: Tømrermester Roger Pedersen
Beskrivelse av arbeidet: Montert vedovn i stue

Pkt. 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Ufaglært arbeid:
1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Beskrivelse av arbeidet: Montert strøm stikk kontakter og lys fra eksisterende kurser i bolig, til det nye tilbygget.
Av meg Roger Pedersen PS. Elteam Sortland utførte i2023: Ny inntakskabel m ny sikring. Nytt sikringsskap m
auto sikringer. Forsterket eksisterende kurser. Nye kurser til stekeovn/topp. Varmtvannstank. Kjøkken. Ny jording

Pkt. 26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere?
Ja
Oppført tilbygg ca 30 m3 Innvendige knevegger på loft er etterisolert og panelt. Innv skråtak på loft er etterisolert/panelt. Horisontal himling på loft er etterisolert ovenfra. Utført av Tømrermester Roger Pedersen.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja
Mangler ferdigattest fra kommunen på tilbygget

Pkt.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

Pkt.38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001
Beskrivelse av arbeidet: Montert strøm til tilbygget på ca 30m2

Pkt.40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja
Tre hytte eiere bruker samme avkjørsel for adkomst til sine hytter. Besitter av eiendommen må også holde gjerder som grenser til utmark i orden.

Beliggenhet
Eiendommene har beliggenhet ved sørspissen av Andøya i området Gavelen og Skjoldehamn. Eiendommen har en avstand til tettstedet Nordmela med fiskeribedrifter, fiskemottak og butikk på ca. 36 km. Avstand til Risøyhamn tettsted med bla. skole, barnehage og butikk samt hurtigruteanløp er ca. 24 km. Det er ca. 67 km til kommunesentret Andenes. Andenes har et variert service og forretningstilbud, barnehager, skoler samt fiskeribedrifter og fiskemottak. Det er storflyplass på stedet med forholdsvis bra flyforbindelse.

Adkomst
For detaljert beskrivelse fra din posisjon kan kart til høyre i nettannonsen benyttes. På visningsdagen vil det være skiltet frem til boligen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilbygg og boder har sperrekonstruksjon. Takrenner og nedløpsrør i plast. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra ca. 2021. Tilbygg og boder har takshingel fra ca. 2004.

Veggkonstruksjon:
Gangvegg og gammel stue vegg mot nord er tømmerplank. Etterisolert m 10 cm glava. Resterende yttervegger i 1 etg: 4 toms bindingsverk isolert m 10 cm rockwool. Og etterisolert utv m 5cm glava. Tilbygget består av 150mm bindingsverk-15cm glava. Boder utført som bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2000. Oppmalt de siste to årene.

Vinduer:
Bygningen har trevinduer med 2-lags superenergiglass. Ett vindu på kjøkken har litt luftlekkasje på grunn av feil på pakning.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 2000, malt balkongdør i tre fra ca. 2004 og malt kjellerdør i tre fra 2023. Eldre tredører til bod og vedjså.

Balkonger/terrasser:
Trebalkong ca 15m2 mot sør/øst med adkomst fra stue tilbygg. Oppført i trykkimpregnerte materialer. Fundamentert mot vegg og søyler mot grunn.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betonggrunnmur. Betonggrunnmur er isolert med pusset Tresonitt på innsiden og kledd med panel på utside. Delvis ringmur i betong på betongsåle for tilbygg. Dreneringen er fra 1886. Forstøtningsmurer er av naturstein og

støpte murer.

Anneks:
Anneks/sommerstue er bygget i ca. 2004. Bygget som bindingsverk med 10cm isolasjon i vegger og tak, 15cm isolasjon i gulv. Sperretak med pappshingel. det er ikke takrenner og nedløp. Det er bygget veranda rundt to sider, bygget i impregnerte materialer fundamentert på pæler, det er trapp, mangler rekkverk. Innvendig er det panel og malte plater, gulv av furu. Bygget er fundamentert på pæler. Bygget er i grei stand.

Fjøsbygning:
Fjøsbyggning fra ukjent byggeår, antatt ca 1930, grunnflate på ca. 60 m2. Oppført i henhold til vanlig byggeskikk ihht byggeår, har saltak med taktekke av type bølgeblikk, det er ingen takrenner og nedløp. Yttervegger er oppført i betong og bindingsverk av tre, fundamentert på betongmur. Utvendig kledning av stående trepanel. Fjøsen har hovedetasje med dyrehold, båser finnes fortsatt. Høyståle med låvebru i betong på betongpæler. Det er fraukjeller. Bygningen er gammel og bærer preg av det.

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

Viktig informasjon
Vedboden på ca 4m2 er ikke tatt med i plantegn 1etg. Det er to brannslukningsapparat i boligen og røykvarslere i alle etasjene. Horisontal himling på loft er isolert m 20cm glava (ikke opplyst). Varmtvannstank er på 115liter ikke 200. Side17 i tilstandsrapporten, Årstall på vannledninger er nevnt her 99 sansynligvis rundt 1960. Side17 ikke induksjonstopp, keramisk topp ny juli 2023

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det finnes ingen byggegodkjente tegninger, byggesøknad, brukstillatelse/ferdigattest eller annen dokumentasjon på verken bolig eller fjøs i kommunens arkiver. Boligen er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg eller anneks oppført i 2004 i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. I verste fall kan tilbygget måtte rives hvis det ikke har byggetillatelse.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet. På generell basis anbefales det å undersøke pipe før budgivning.

Andøy kommune opplyser at skorstein ble feiet 13.06.2022. Ingen tilsynsrapport, eller merknader til skorstein og ildsted.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 201301, datert 17.03.14. Eiendomsmegler har innhentet reguleringsopplysninger. Den komplette kommuneplan med kart og tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler eller ses på kommunens hjemmesider.

Eiendommen har registrert kulturminne på naust i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunene.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å endre, flytte, eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om

endring eller rivning kan bli godkjent.

SEFRAK-ID: 1871 6 43. Bygningen er registrert revet/brent.

Vei, vann og avløp
Privat adkomstvei på egen tomt til boligen fra fylkesvei. Veiadkomster til flere eiendommer er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Eiendommen har vannforsyning fra brønn i området (deles med flere). Det foreligger ingen dokumentasjon på kvaliteten på brønnvannet. Det er tinglyst rett til å bruke nåværende vannanlegg.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er innhentet fra Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 43 995,- for 2021

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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
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 eindommen. 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 www.em1nn.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Roger Pedersen

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 588
Dato: 29.01.1981
Med flere bestemmelser

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 900357
Dato: 01.11.1897
Med flere bestemmelser

Utskifting
Dagboknr.: 900299
Dato: 07.01.1898
Utskifting

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 2874
Dato: 30.08.1956
Rettigheter iflg. skylddeling.

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 4616
Dato: 28.12.1959
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 5638
Dato: 21.08.1980
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 5130
Dato: 27.07.1983
Bestemmelse om veg

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 7069
Dato: 27.09.1984
Bestemmelse om veg

Målebrev
Dagboknr.: 3284
Dato: 25.05.1999
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
VEGGRUNN SOM KUN ER REG. I GAB MED GNR. 64/8.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 490,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 9 980,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 1 500,- (inkl. mva).

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

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 14-04-2024 av Tommy Audun Fagerli i Ing./Takstmann Asle Thomassen.
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 12 million kroner bestilt før 17.oktober 2022, men økt til 14 millioner kroner om forsikring er bestilt f.o.m. 17. oktober 2022. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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. 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 1 kvm.

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 06.07.23
Selgers egenerklæring, datert 06.07.23
Energiattest, datert 25.07.23
Matrikkelrapport, datert 28.06.23
Melding om mottatt søknad om fradeling, datert 19.07.23
Grunnkart, datert 28.06.23
Kommuneplan, datert 28.06.23
Dok.nr. 588, datert 29.01.81
Dok.nr. 3284, datert 25.05.99
Dok nr 2874
Nabolagsprofil

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 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Eiendommen sett fra lufta og nærområdet rundt.











Kjøkkenet er lyst og luftig, og har en fantastisk fri havutsikt. Her er det plass til en hyggelig spisegruppe.













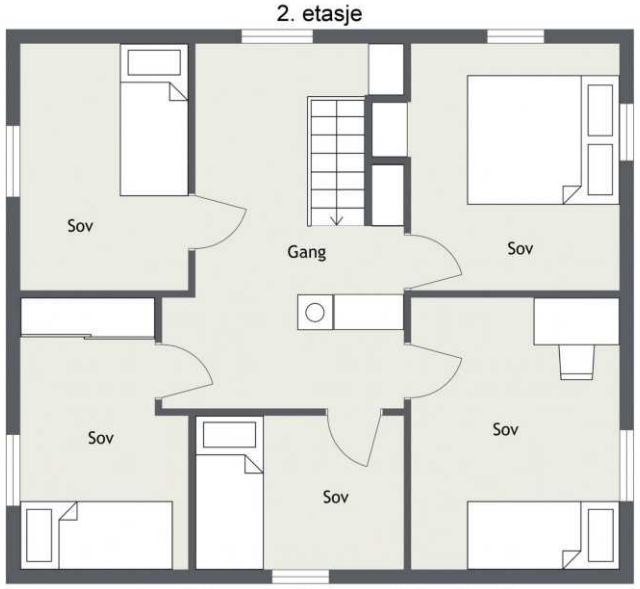




Boligen er plassert på en stor eiendom som består av tre teiger, inkludert egen strandlinje. Landlig, idyllisk



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, 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
Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
ANDØY kommune
gnr. 14, bnr. 7

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 14.06.2024 **Rapportdato:** 25.06.2024 **Oppdragsnr.:** 21646-1069 **Referansenummer:** SI5000

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Fagerli

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og
de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.
Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:
Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.
Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstadsvurdering for boliger.
Reklamsjonsvurdering. Skjønn.
Andre tjenester
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.
Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.
Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt.Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.
Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

tommy@aslethomassen.no
909 69 935

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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

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

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

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 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

Enebolig - Byggeår: 1886

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra ca. 2021. Tilbygg og boder har takshingel fra ca. 2004 . Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør i plast.
Gangvegg og gammel stue vegg mot nord er tømmer plank. Etterisolert m 10 cm glava.
Resterende yttervegger i 1 etg: 4 toms bindingsverk isolert m 10 cm rockwool. Og etterisolert utv. m 5cm glava. Tilbygget består av 150mm bindingsverk-15cm glava. Boder utført som bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2000.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilbygg og boder har sperrekonstruksjon
Bygningen har trevinduer med 2-lags super energiglass.
Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 2000, malt balkongdør i tre fra ca. 2004 og malt kjellerdør i tre fra 2023. Eldre tredører til bod og vedjså.
Trebalkong ca. 15m2 mot sør/øst med adkomst fra stue tilbygg. Oppført i tr.imp. materialer.
Fundamentert mot vegg og søyler mot grunn.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og belegg, kjøkken har korkfliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel, malepapp i gang.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.
I kjeller er gulvet er av betong. Veggene har steinmurer og betongmurer isolert med pusset Tresonitt. I himling er det folierte plater, panel og malte plater.
I gulvet er det to eldre stålsluker. Det er støpt nytt betongulv i deler av kjeller i 2023. I kjeller er det plassert varmtvannstank, og det er opplegg for vaskemaskin.
Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via lemdør i trevegg nedsiden.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte finèrdører fra ca.1960 tallet og fyllingsdører i furu.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Badet ble pusset opp i 1999.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Oppbrett ved terskel ca. 50mm
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med vegghengt skap, servant, toalett og dusjkabinett.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er korkfliser på gulv. Det er en liten skade i glass på induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via ventilasjonsløp i pipe.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør er av kobber, deler av jern.
Innvendig er det avløpsrør av plast.
Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i pipe og vinduer og åpning av vinduer.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert i kjeller.
El-anlegg ble oppgardert 2023 med nytt inntak og ny el-tavle og oppgradering av kurser og en god del ledningsnett.
I boligen er det ett håndslukkeapparat og to brannvarslere.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1886.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betonggrunnmur. Betonggrunnmur er isolert med pusset Tresonitt på innsiden og kledd med panel på utside. Delvis ringmur i betong på betongsåle for tilbygg.
Forstøtningsmurer er av naturstein og støpte forstøtningsmurer.
Terreng skrår mot bygning på øversiden,
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra 1960. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1960 og privat brønn. Ett-kammers septiktank, med overløpt til grøft.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	256 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer

Gå til side

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

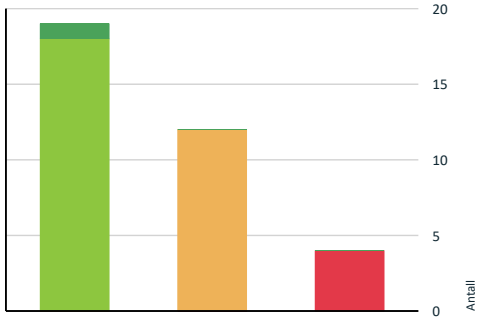
Hovedbygget er fra 1896, det foreligger ikke tegninger, tilbygg fra 2004 er ikke omsøkt foreligger ikke tegninger.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

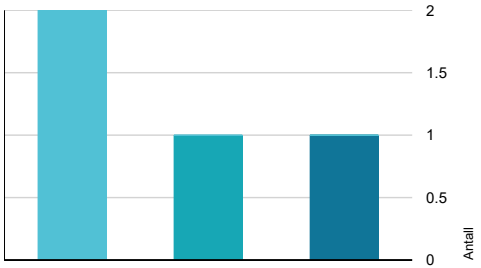
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold - 2	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1886

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra ca. 2021. Tilbygg og boder har takshingel fra ca. 2004 . Taket er besiktiget fra bakkenivå.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er ikke montert takrenne på hovedtak side mot nord. Det er lekkasje fra takrenne i skjøt på sørside.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Manglende takrenne og manglende snøfangere

TG 1 Veggkonstruksjon

Gangvegg og gammel stue vegg mot nord er tømmer plank. Etterisolert m 10 cm glava. Resterende yttervegger i 1 etg: 4 toms bindingsverk isolert m 10 cm rockwool. Og etterisolert utv m 5cm glava.
Tilbygget består av 150mm bindingsverk-15cm glava. Boder utført som bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2000. Oppmalt de siste to årene.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilbygg og boder har sperrekonstruksjon

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe fuktskjolder på treverk rundt pipe, dette antas å ha oppstått før ny taktekking og pipehatt er montert. Deler av tro ble skiftet ved legging av ny taktekking. Fuktmålinger viser ingen unormale verdier. Det er merker med vanndrypp med sot på isolasjon ved pipe. Eier opplyser at disse var der før ny pipebeslag ble montert. Tak over tilbygg ikke inspisert, det var ikke tilgang.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport









TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2-lags super energiglass. Ett vindu på kjøkken har litt luftlekkasje på grunn av feil på pakning.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 2000, malt balkongdør i tre fra ca. 2004 og malt kjellerdør i tre fra 2023. Eldre tredører til bod og vedjså.

Tilstandsrapport



Verandadør



Boddør og vedsjådør



Hovedinngangsdør



Kjellerdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Trebalkong ca 15m2 mot sør/øst med adkomst fra stue tilbygg. Oppført i tr.imp. materialer. Fundamentert mot vegg og søyler mot grunn.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier







INNVENDIG

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg, kjøkken har korkfliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel, malepapp i gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre noe som ikke var krav til på byggetidspunkt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger i stue er kledd og vange mot kjøkken er ikke synlig. Vange på loft er ikke synlig. Det er noe riss i puss ved ovn i kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport



Ovn i kjeller



Sotluke i kjeller



Ovn i stue



Pipe på kaldloft

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er gulvet er av betong. Veggene har steinmurer og betongmurer isolert med pusset Tresonitt. I himling er det folierte plater, panel og malte plater. I gulvet er det to eldre stålsluker. Det er støpt nytt betongulv i deler av kjeller i 2023. I kjeller er det plassert varmtvannstank, og det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Eier opplyser at det ved ekstremvær med regn kommer litt vann inn i nedkant murvegg. Ved fuktmålinger ble det registrert noe forhøyede verdier i treverk. Eldre stålsluker har passert forventet levetid og bør byttes.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Problem med fuktinntregning i mur vil sannsynligvis bli bedre dersom drenering utbedres. Sluker og rør i grunnen bør byttes.

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport









TG 1 Krypkjeller

Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via lemdør i trevegg nedsiden.

Eier har lagt ut fuktsperre mot grunn 2024. Det observeres misfarging på stubbegulvsplater, i følge eier er dette rester etter at materialer er brukt som forskaling.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier







TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finèrdører fra ca. 1960 tallet og fyllingsdører i furu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbeslag, låskasser er noe slitent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Reparasjoner og utbytting av låskasser må påregnes.







VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 1999.

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Oppbrett ved terskel 50mm

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med vegghengt skap, servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering, annet enn å åpne vindu. "Noe innestengt lukt"

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er korkfliser på gulv.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier







HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via ventilasjonsløp i pipe.

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

Årstall: 1999



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber, deler av jern. Vannrør av jern bør skiftes ut.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig er det avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i pipe og vinduer og åpning av vinduer.
Det er ventiler i alle vinduer (unntatt tre små vinduer på loft, og ett i gang nede)

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

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

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



TG 1 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.

El-anlegg ble oppgardert 2023 med nytt inntak og ny el-tavle og oppgradering av kurser og en god del ledningsnett.

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.
   2023 El-team Sortland AS. El-anlegg ble oppgardert 2023 med nytt inntak og ny el-tavle og oppgradering av kurser og en god del ledningsnett.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja El-team Sortland har samsvarserklæring for utførte arbeider.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





TG 0 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.

I boligen er det ett håndslukkeapparat og to brannvarslere.

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?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Dreneringen er fra 1886.

Vurdering av avvik:
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert litt fuktinnsig i kjeller og synlig vannoppkomme i krypkjeller under tilbygg.
Det er ingen synlig fuktsikring av mur.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betonggrunnmur. Betonggrunnmur er isolert med pusset Tresonitt på innsiden og kledd med panel på utside. Delvis ringmur i betong på betongsåle for tilbygg.



Ringmur under tilbygg



Betongrunnmur med tresonitt.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og støpte forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Natursteinsmur og støpte forstøtningsmurer og låvebru mangler fallsikring.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Terreng skrår mot bygning på øversiden

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale fohold for vann inn mot muren.

Maksimale forhold for vann inn mot mur på baksiden av tilbygget. Ved befaring ble det registrert ett oppkomme av vann på plen ca. 9 m ovenfor huset, som kan ha betydning for vann mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengdrenering, arrondering av terreng med fall fra bygning , etablering av drenering, fuktsikring av murer og sikker bortføring av vann fra taknedløp bør vurderes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold - 2

Ved befaring ble det registrert ett oppkomme av vann på plen ca. 10 m ovenfor huset og et oppkomme ca. 8 m nedenfor huset. .

Vurdering av avvik:
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra antatt ca. 1960. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra antatt ca. 1960 og tilførsel privat brønn delt med flere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.

TG 2 Septiktank

Ett-kammers septiktank, med overløpt til grøft.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

187 m²/136 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 3 Stuer, 6 Soverom, Kjøkken, Bad, 3 Bod

Andre bygg: Anneks, Fjøsbyggning
Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 2 600 000

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	**2 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 100 000**

Markedsvurdering
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skjoldehamnveien 1890 ,8484 RISØYHAMN 87 m² 1900 3 sov		1 200 000	**0**	0	0	**13 793**
2	Skjoldehamnveien 2040 ,8484 RISØYHAMN 80 m² 1994 3 sov	27-06-2023	1 500 000	**1 100 000**	0	1 100 000	**13 750**
3	Skjoldehamnveien 590 ,8484 RISØYHAMN 100 m² 1963 4 sov		1 300 000	**0**	0	0	**13 000**
4	Skjoldehamnveien 1692 ,8484 RISØYHAMN 105 m² 1920 4 sov	14-03-2023	900 000	**870 000**	0	870 000	**8 286**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt - Estimert av takstmann	Kr.	6 000
Renovasjon - Estimert av takstmann	Kr.	4 000
Forsikring - Estimert av takstmann	Kr.	10 000
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**25 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 100 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**120 000**

Fjøsbyggning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	750 000
Sum teknisk verdi - Fjøsbyggning	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 370 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 600 000**

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

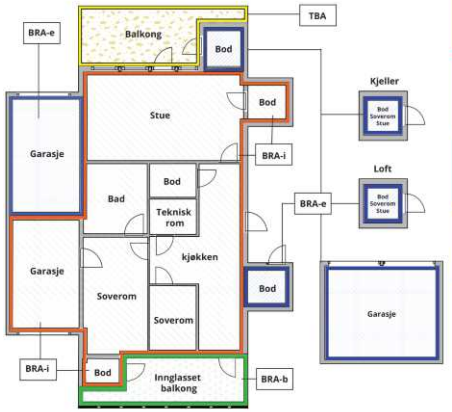
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	88	17		105	24		105
Loftsetasje	48			48		10	58
Kjeller		34		34		20	54
SUM	**136**	**51**			**24**	**30**	**217**
SUM BRA	**187**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall m/trapp , Stue , Spisestue, Soverom , Stue med ovn, Kjøkken , Bad	Utebod, Vedsjå	
Loftsetasje	Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
Kjeller		Bod / vaskerom	

Kommentar

En del av kjeller (potetkjeller) har takhøyde under 1,9 og er derfor ikke med i arealberegningen.
Areal foran inngangsdør, parti under tak er tatt med i arealberegning som åpent areal ca. 8m2. Veranda ca. 16m2 er tatt med i åpent areal.
Areal for isolert bod ca. 12m2 og vedbod ca. 5 m2 er tatt med som bruksareal BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Hovedbygget er fra 1896, det foreligger ikke tegninger, tilbygg fra 2004 er ikke omsøkt foreligger ikke tegninger.

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
Kommentar: Se eget punkt under - Opplysninger om eiendommen

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		9		9	15		9
SUM		**9**			**15**		**9**
SUM BRA	**9**						

Romfordeling

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

Kommentar

Veranda på ca. 15m2 er tatt med som åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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:

Fjøsbyggning

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		60		60			60
SUM		**60**					**60**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet ca. 60m2 er grunnflate av fjøsbygning.

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	136	52
Anneks	9	0
Fjøsbyggning	0	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2023	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Roger Pedersen	Kunde
14.6.2024	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Roger Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	14	7		0	32602.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skjoldehamnveien 1728

Hjemmelshaver
Pedersen Roger

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommene har beliggende ved sørspissen av Andøya i området Gavelen og Skjoldehamn. Eiendommen har en avstand til tettstedet Nordmela med fiskeribedrifter, fiskemottak og butikk på ca. 36 km. Avstand til Risøyhamn tettsted med bla. skole, barnehage og butikk samt hurtigruteanløp er ca. 24 km. Det er ca. 67 km til kommunesentret Andenes. Andenes har et variert service og forretningstilbud, barnehager, skoler samt fiskeribedrifter og fiskemottak. Det er storflyplass på stedet med forholdsvis bra flyforbindelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Eier opplyser at vegadkomster til flere eiendommer skal sikres gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn i området. (Deles med flere)

Tilknytning avløp

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

Regulering

Boligen ligger i et område regulert til Boligbebyggelse - Planidentifikasjon 201301

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Eier opplyser at det skal fradeles ca. 9 mål tomt til salgseiendom, med hus, fjøs og anneks.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift for eiendommen er ikke Innhentet/fremlagt.

Bebyggelsen

Bebyggelse opprinnelig bygget ca. 1886, antatt totalrenovert og påbygget på 1960 tallet en gang.
Det er foretatt en god del oppgraderinger og utskiftninger av eier siden 1999, se konstruksjoner i rapport.

Påkostninger og oppgraderinger utført selger

Utvendig
Ny kjellerdør i 2023
Ny taktekking og pipebeslag på hoveddel 2021
Hovedbygg er etterisolert med 5cm i tillegg asfaltflate og vindtetting. Ny kledning i panel. 2000.
Vinduer er byttet til malte vinduer med 2-lags super energiglass ca 2000.
Hovedinngangsdør er byttet ca. 2000
Eldre bod ble revet og det ble bygd opp ny med 10 cm isolasjon i vegger og tak. Betonggulv overflatebehandlet. Utført ca. 2015
Vedbod ble bygget, uisolert, støpt betonggulv. ca. 2015.
Bolig er malt utvendig i løpet av de to siste år. 2022

Innvendig
Nytt kjøkken fra Ikea med hvitevarer ca. 2007.
Kjøkken er oppgradert med nytt gulv, 10 cm glava, det er lagt kork flier/belegg. ca. 2007
Badet er renovert med nye baderomsplater og himlingsplater i 1999
Innvendige skråhimlinger er nedforet med 15 cm isolasjon og diffsperre og trepanel ca. 2000.
Gang har fått gulv, nye bjelker og isolert med 15 cm glava, og lagt parkett. 2000
Det er lagt belegg på to soverom 2022
Kjeller - støpt gulv ca. 12 m2 2023
Ny kjellerdør ble satt inn 2023
El-anlegg - Nytt hovedinntak, nytt sikringsskap med automatsikringer, nye kurser og en god del av ledningsnett er oppgradert /byttet i 2023.

Anneks med veranda er bygd nytt med 10 cm isolasjon i vegger og tak, 15 cm isolasjon i gulv, ca. 2004.
Tilbygg med veranda bygget i ca. 2004, 20cm isolasjon i gulv og himling, 15cm i vegger.

m.m.

Arbeider er utført av Tømrermester Roger Pedersen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2002

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2004

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er en tillitsbygging som ikke tilstandsvurderes, men kun enkelt beskrevet.

Anneks sommerstue er bygget i ca. 2004. Bygget som bindingsverk med 10cm isolasjon i vegger og tak, 15cm isolasjon i gulv. Sperretak med pappshingel. det er ikke takrenner og nedløp. Det er bygget veranda rundt to sider, bygget i impregnerte materialer fundamentert på pæler, det er trapp, mangler rekkverk. Innvendig er det panel og malte plater, gulv av furu. Bygget er fundamentert på pæler.
Bygget er i grei stand.

Fjøsbyggning



Anvendelse
Bod og lager bygg

Byggeår **Kommentar**
1930

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bygningen er en tilleggsbyggning som ikke tilstandsvurderes, men kun enkelt beskrevet.

Fjøsbyggning fra ukjent byggeår, grunnflate på ca. 60 m2. Oppført i henhold til vanlig byggeskikk ihht byggeår, har saltak med taktekke av type bølgeblikk, det er ingen takrenner og nedløp.
Yttervegger er oppført i betong og bindingsverk av tre, fundamentert på betongmur. Utvendig kledning av stående trepanel. Fjøsen har hovedetasje med dyrehold, båser finnes fortsatt. Høyståle med låvebru i betong på betongpæler. Det er fraukjeller.
Bygningen er gammel og bærer preg av det.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.07.2023		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsopplysninger	27.06.2023		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomskart	14.07.2023		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

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
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Copyright © Eiendomsverdi AS, 27.06.2023

Norsk Takst

Informasjon

Skjoldehamnveien 1728, 8484 RISØYHAMN
1871-14/7/0/0

Egenskaper

Selveier Enebolig	
Selveier tomt	32602,6 m²
Byggeår	
P-rom	- m²
BRA	220 m²
BTA	- m²
Etasjer	2
Soverom	



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgj.	m²-pris	Oms.hast.	Megler
[1] Enebolig	17.09.2002		17.09.2002	200 000						

[1] Prisen er svært lav for boligtypen i dette området og det indikerer at dette ikke er et reelt markedssalg

Eiendom

Kilde: Kartverket per 26.06.2023

Bruksnavn	NYHEIM	Areal	32602,6 m²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	15.06.1897	Sist omsatt	17.09.2002
Antall teiger	3	Kjøpesum	200 000
Antall bygninger	2	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Eiendomsverdi

Copyright © Eiendomsverdi ®, 27.06.2023 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS, eller dens leverandører. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av lisensavtalen (se www.eiendomsverdi.no/vilkaar) og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

1871-14/7/0/0 Skjoldehamnveien 1728, 8484 RISØYHAMN
Copyright © Eiendomsverdi AS, 27.06.2023
Brukerkonto Norsk Takst, Norsk Takst, Klingenberggt. 7A, 177 OSLO

Adresser

Kilde: Kartverket per 26.06.2023

Skjoldehamnveien 1728

Adressetype	Gateadresse	Grunnkrets	Skjolde
Alternativ adresse		Valgkrets	Skjolde
Tetthet	Spredt	Skolekrets	RISØYHAMN
Kirkesogn	Andøy		

Bygninger

Kilde: Kartverket per 26.06.2023

Enebolig

Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	220 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	220 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningstype	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe		Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	0 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	
Næringsgruppe		Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	0 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Eiendomsverdi

Copyright © Eiendomsverdi ®, 27.06.2023 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS, eller dens leverandører. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av lisensavtalen (se www.eiendomsverdi.no/vilkaar) og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

Copyright © Eiendomsverdi AS, 27.06.2023 Brukerkonto Norsk Takst, Norsk Takst, Klingenberggt. 7A, 177 OSLO

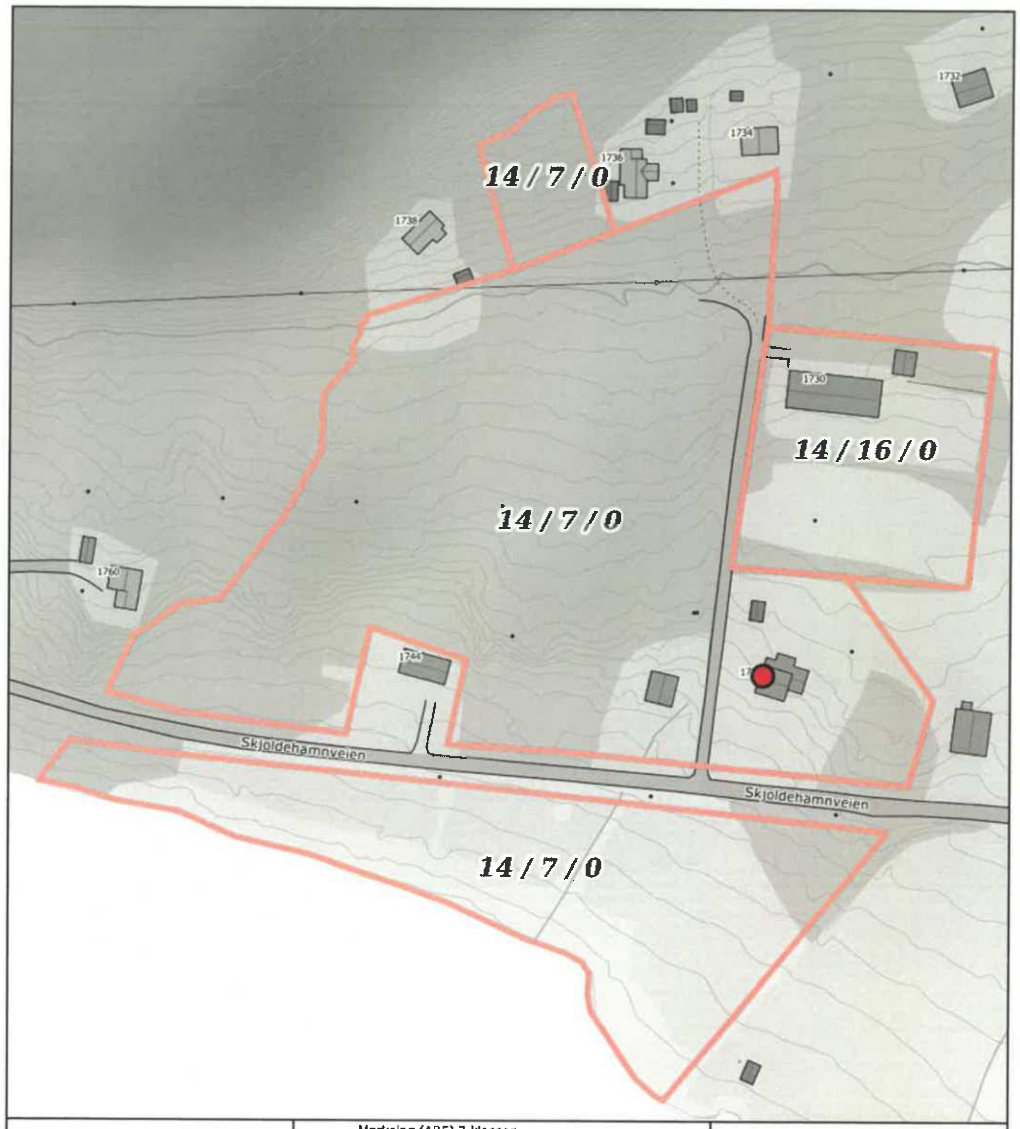
Naust båthus sjøbu

Bygningstype	Naust båthus sjøbu	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	
Næringsgruppe		Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	0 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 26.06.2023

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
ROGER PEDERSEN	VESTRE PORSANGERVEIEN 3846	9710	INDRE BILLEFJORD	1/1	Hjemmelshaver



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 14.07.2023 11:05
Eiendomsdata verifisert: 02.09.2022 08:42

GÅRDSKART 1871-14/7/0
Tilknyttede grunneiendommer:
14/7/0-14/16/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	4.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	1.7	6.6
Produktiv skog *	17.5	17.5
Annet markslag	7.1	
Bebygd, samf., vann, bre	6.2	13.3
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	37.4	37.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Eiendomsverdi

Copyright © Eiendomsverdi ®, 27.06.2023 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS, eller dens leverandører. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av tilsensavtalen (se www.eiendomsverdi.no/vilkaar) og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [X] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
14	7				

Adresse: Skjoldehamnveien 1728
Byggeår: 1896
Postnr.: 8484 Risøyhamn
Når kjøpte du boligen: 1999
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.: [ ] Ja [X] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)
Trygg Vesta

Type villa/husforsikring: [ ] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? [ ] Ja [X] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn: Roger Pedersen
Fornavn: [redacted]
Ny adresse: Vestre Porsangervei 3846
E-post
Tel. priv.
Postnr: 9710 Sted: Indre Billefjord
Mobil

SELGER 2

Etternavn
Fornavn
Ny adresse
E-post
Tel. priv.
Postnr. Sted
Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom
[ ] Nei [X] Ja, kun av fagkyndig
[ ] Ja, både av fagkyndig og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
Montert vaskeromsplater og himlingsplater
Tømrerm Roger Pedersen

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
[X] Nei [ ] Ja
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?
[ ] Nei [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
[X] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring Ligger på Coligmappe.no

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
[ ] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?
[X] Nei [ ] Ja, kun av fagkyndig
[ ] Ja, både av fagkyndig og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat brønn - en kammers septik

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: lekker i en skjøt på loftsetasjen mot syd (takrenna)

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av fagkært

☐ Ja, både av fagkært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufagkært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt stålfak og pipebeslag på loftsavdelingen i 2021

T.M. Roger Pedersen

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: nederst i venstre vindu på bjøkken mot syd - dårlig pakning (venstre hjørne) kjennes ved mye vind.

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☒ Ja, kun av fagkært

☐ Ja, både av fagkært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufagkært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Skiftet alle vinduer i 1991 to lags super energi, etterisolert utv. Sun ny kledning. Ny ytterdør 2023.

T.M. Roger Pedersen

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

EL-Team Sortland 2023. Ny inntakskabel-sikring-El tavle syv kurser ~~på~~ (forsterket eksisterende kurser (splittet) og nye til platetopp, varmevannstank, osv. se sikringskap. Bjøkken. Ny jording

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? Regner m at alt nytt arbeide er etter regler-forskrifter se: bolgmappe. Mo.

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av fagkært

☐ Ja, både av fagkært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufagkært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?
[ ] Nei [X] Ja
Hvis ja, beskriv: Det regnet i 1 mnd da vi de det fuktig på gavlen mot syd helt inntil veggen.

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?
[X] Nei
[ ] Ja, kun av fagkært
[ ] Ja, både av fagkært og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?
[ ] Nei [X] Ja
Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?
Etterisolert-foret med skråhimlinger 15cm glava. Etterisolert horisontal himling 20 cm
utførende T.M. Roger Pedersen

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?
[ ] Nei [X] Ja
Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?
Nytt gulv m. isolering kjøkken. Nytt gulv m. isolering gang
Nytt gulv m. isolering over potet kjeller.
alle vegger på loft, som er kledd m. panel "nye" utført etter 99.
Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
[X] Nei [ ] Ja

19. Er det foretatt radonmåling?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?
[ ] Nei [X] Ja
Hvis ja, beskriv: Råteskade line vestvegg låvedelen i fjøset.

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?
[ ] Nei [X] Ja
Hvis ja, beskriv: var mus på loftshimling da vi overtok i 99. Brukte gift
Har vært mus i kjelleren for noen år siden. Tiltak er utført
har ikke vært noe siden.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller oppgitt areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?
[X] Nei [ ] Ja, kun av fagkært i det arbeidet som er gjort
[ ] Ja, både av fagkært og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?
[X] Nei [ ] Ja, kun av fagkært i det arbeidet som er gjort
[ ] Ja, både av fagkært og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?
[ ] Nei [X] Ja
Hvis ja, beskriv: Oppført tilbygg ca 30 m², ikke søkt byggetillatelse, har kontaktet teknisk etat, ca 2005 De visste om det.

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
[ ] Nei [X] Ja
Hvis ja, beskriv: Eventuelle utmarksgjerder må holdes i orden av eier

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?
[X] Nei [ ] Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?
[X] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv: Ikke i bolig Se punkt 20

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Se punkt 21.

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Revet gammelt uthus. Bygd nytt ca 2004
15 cm glava i gulv. 10 cm i vegger tak. ca 10 m²

Ny vedbod uisolert betongsulv.

Revet gammel utebod (tett i huset)
uisolert betong gulv. 10 cm Glava i vegger tak

Hele boligen er malt - beiset i løpet av de siste 2år (utvendig)

Nytt belegg på to soverom loft. 2022

Sted / dato

6. juli 2023.
14.6.24.

Sign. selger 1 Roger Pedersen

Sign. selger 2

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

Tilstandsrapport

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
ANDØY kommune
gnr. 14, bnr. 7

Markedsverdi

2 100 000

Areal (BRA): Enebolig 188 m², Anneks 9 m², Fjøsbyggning 60 m²



Befaringsdato: 06.07.2023 **Rapportdato:** 18.07.2023 **Oppdragsnr.:** 21646-1069 **Referansenummer:** AI5802

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Fagerli

Gyldig rapport
18.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Ing./takstmann Asle Thomassen



Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og
de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.
Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:
Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.
Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstadsvurdering for boliger.
Reklamsjonsvurdering. Skjønn.
Andre tjenester
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.
Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.
Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt.Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.
Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker

Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

tommy@aslethomassen.no
909 69 935

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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).

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 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

Enebolig - Byggeår: 1886

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra ca. 2021. Tilbygg og boder har takshingel fra ca. 2004 . Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør i plast.
Gangvegg og gammel stue vegg mot nord er tømmer plank. Etterisolert m 10 cm glava.
Resterende yttervegger i 1 etg: 4 toms bindingsverk isolert m 10 cm rockwool. Og etterisolert utv. m 5cm glava. Tilbygget består av 150mm bindingsverk-15cm glava. Boder utført som bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2000.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilbygg og boder har sperrekonstruksjon
Bygningen har trevinduer med 2-lags super energiglass.
Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 2000, malt balkongdør i tre fra ca. 2004 og malt kjellerdør i tre fra 2023. Eldre tredører til bod og vedjså.
Trebalkong ca. 15m2 mot sør/øst med adkomst fra stue tilbygg. Oppført i tr.imp. materialer.
Fundamentert mot vegg og søyler mot grunn.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og belegg, kjøkken har korkfliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel, malepapp i gang.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.
I kjeller er gulvet er av betong. Veggene har steinmurer og betongmurer isolert med pusset Tresonitt. I himling er det folierte plater, panel og malte plater.
I gulvet er det to eldre stålsluker. Det er støpt nytt betongulv i deler av kjeller i 2023. I kjeller er det plassert varmtvannstank, og det er opplegg for vaskemaskin.
Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via lemdør i trevegg nedsiden.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte finèrdører fra ca.1960 tallet og fyllingsdører i furu.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Badet ble pusset opp i 1999.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Oppbrett ved terskel ca. 50mm
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med vegghengt skap, servant, toalett og dusjkabinett.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er korkfliser på gulv. Det er en liten skade i glass på induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via ventilasjonsløp i pipe.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør er av kobber, deler av jern.
Innvendig er det avløpsrør av plast.
Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i pipe og vinduer og åpning av vinduer.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert i kjeller.
El-anlegg ble oppgardert 2023 med nytt inntak og ny el-tavle og oppgradering av kurser og en god del ledningsnett.
I boligen er det ett håndslukkeapparat og to brannvarslere.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1886.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betonggrunnmur. Betonggrunnmur er isolert med pusset Tresonitt på innsiden og kledd med panel på utside. Delvis ringmur i betong på betongsåle for tilbygg.
Forstøtningsmurer er av naturstein og støpte forstøtningsmurer.
Terreng skrår mot bygning på øversiden,
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra 1960. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1960 og privat brønn. Ett-kammers septiktank, med overløpt til grøft.

Gå til side

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	105	88	17
Loftsetasje	48	48	0
Kjeller	35	0	35
Sum	**188**	**136**	**52**

Anneks

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	9	9	0
Sum	**9**	**9**	**0**

Fjøsbyggning

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	60	0	60
Sum	**60**	**0**	**60**

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

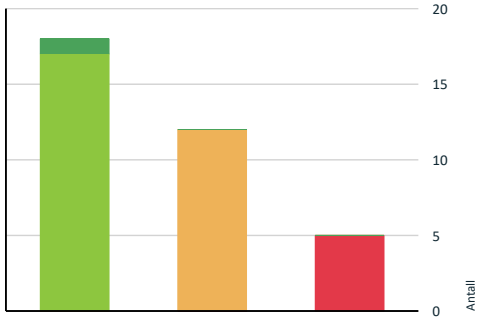
Hovedbygget er fra 1896, det foreligger ikke tegninger, tilbygg fra 2004 er ikke omsøkt foreligger ikke tegninger.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

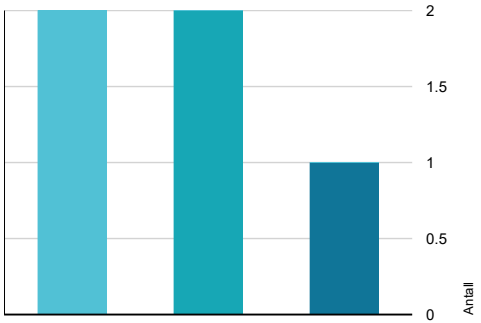
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Krypkjeller av ringmur i betong med jordgulv, Det var synlig soppvekster på stubbgulvsplater, det var synlig vannoppkomme fra grunnen. Ved fuktmålinger ble det registrert noe forhøyede verdier i treverk. Eier opplyser at det vil bli lagt fuktsperre mot grunn i krypkjeller før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert litt fuktinnsig i kjeller og synlig vannoppkomme i krypkjeller under tilbygg.
Det er ingen synlig fuktsikring av mur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Natursteinsmur og støpte forstøtningsmurer og lávebru mangler fallsikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale fohold for vann inn mot muren.

Maksimale forhold for vann inn mot mur på baksiden av tilbygget. Ved befaring ble det registrert ett oppkomme av vann på plen ca. 9 m ovenfor huset, som kan ha betydning for vann mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Takrenner har punktvise lekkasjer.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert takrenne på hovedtak side mot nord. Det er lekkasje fra takrenne i skjøt på sørside.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe fuktskjolder på treverk rundt pipe, dette antas å ha oppstått før ny taktekking og pipehatt er montert. Deler av tro ble skiftet ved legging av ny taktekking. Fuktmålinger viser ingen unormale verdier. Det er merker med vanndrypp med sot på isolasjon ved pipe. Eier opplyser at disse var der før ny pipebeslag ble montert. Tak over tilbygg ikke inspisert, det var ikke tilgang.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger i stue er kledd og vange mot kjøkken er ikke synlig. Vange på loft er ikke synlig. Det er noe riss i puss ved ovn i kjeller.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er avvik:

Eier opplyser at det ved ekstremvær med regn kommer litt vann inn i nedkant murvegg. Ved fuktmålinger ble det registrert noe forhøyede verdier i treverk.
Eldre stålsluker har passert forventet levetid og bør byttes.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Dørbeslag, låskasser er noe slitent.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Terrengforhold - 2 Gå til side

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1886

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra ca. 2021. Tilbygg og boder har takshingel fra ca. 2004 . Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløpsrør i plast.



Manglende takrenne og manglende snøfangere

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.
• Mer enh halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert takrenne på hovedtak side mot nord. Det er lekkasje fra takrenne i skjøt på sørside.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Lokal utbedring må utføres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Gangvegg og gammel stue vegg mot nord er tømmer plank. Etterisolert m 10 cm glava. Resterende yttervegger i 1 etg: 4 toms bindingsverk isolert m 10 cm rockwool. Og etterisolert utv m 5cm glava.
Tilbygget består av 150mm bindingsverk-15cm glava. Boder utført som bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2000. Oppmalt de siste to årene.



Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilbygg og boder har sperrekonstruksjon





Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe fuktskjolder på treverk rundt pipe, dette antas å ha oppstått før ny taktekking og pipehatt er montert. Deler av tro ble skiftet ved legging av ny taktekking. Fuktmålinger viser ingen unormale verdier. Det er merker med vanndrypp med sot på isolasjon ved pipe. Eier opplyser at disse var der før ny pipebeslag ble montert. Tak over tilbygg ikke inspisert, det var ikke tilgang.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Vinduer
TG 1

Bygningen har trevinduer med 2-lags super energiglass. Ett vindu på kjøkken har litt luftlekkasje på grunn av feil på pakning.



Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Dører
TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 2000, malt balkongdør i tre fra ca. 2004 og malt kjellerdør i tre fra 2023. Eldre tredører til bod og vedjså.



Verandadør



Boddør og vedsjådør



Hovedinngangsdør



Kjellerdør

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 1

Trebalkong ca 15m2 mot sør/øst med adkomst fra stue tilbygg. Oppført i tr.imp. materialer. Fundamentert mot vegg og søyler mot grunn.







Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Innvendig er det gulv av parkett og belegg, kjøkken har korkfliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel, malepapp i gang.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon
TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre noe som ikke var krav til på byggetidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
TG 2

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.



Ovn i kjeller



Sotluke i kjeller

Tilstandsrapport



Ovn i stue



Pipe på kaldloft

Vurdering av avvik:
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger i stue er kledd og vange mot kjøkken er ikke synlig. Vange på loft er ikke synlig. Det er noe riss i puss ved ovn i kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng

TG 2

I kjeller er gulvet er av betong. Veggene har steinmurer og betongmurer isolert med pusset Tresonitt. I himling er det folierte plater, panel og malte plater.
I gulvet er det to eldre stålsluker. Det er støpt nytt betongulv i deler av kjeller i 2023. I kjeller er det plassert varmtvannstank, og det er opplegg for vaskemaskin.









Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ved ekstremvær med regn kommer litt vann inn i nedkant murvegg. Ved fuktmålinger ble det registrert noe forhøyede verdier i treverk.
Eldre stålsluker har passert forventet levetid og bør byttes.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Problem med fuktinntregning i mur vil sannsynligvis bli bedre dersom drenering utbedres. Sluker og rør i grunnen bør byttes.

Krypkjeller

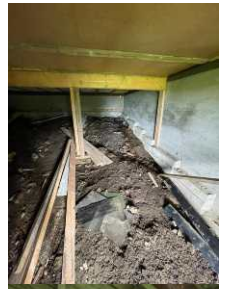
TG 3

Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via lemdør i trevegg nedsiden.

Generelt vedr. krypkjeller
Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten
inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle innsekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.









Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Krypkjeller av ringmur i betong med jordgulv, Det var synlig soppvekster på stubbgulvsplater, det var synlig vannoppkomme fra grunnen. Ved fuktmålinger ble det registrert noe forhøyede verdier i treverk. Eier opplyser at det vil bli lagt fuktsperre mot grunn i krypkjeller før salg.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Vannoppkomme vil sannsynligvis bli bedre dersom drenering utbedres. Eier opplyser at det vil bli lagt fuktsperre mot grunn i krypkjeller før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper
TG 1

Boligen har malt tretrapp.



Innvendige dører
TG 2

Innvendig har boligen malte finèrdører fra ca. 1960 tallet og fyllingsdører i furu.







Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbeslag, låskasser er noe slitent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Reparasjoner og utbytting av låskasser må påregnes.

VÅTROM

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 1999.





Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling
TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv
TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Oppbrett ved terskel 50mm

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Rommet har innredning med vegghengt skap, servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Ventilasjon
TG 3

Det er ingen ventilering, annet enn å åpne vindu. "Noe innestengt lukt"

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er korkfliser på gulv. Det er en liten skade i glass på induksjonstopp.







Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via ventilasjonsløp i pipe.



Årstall: 1999

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannrør er av kobber, deler av jern. Vannrør av jern bør skiftes ut.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør

TG 1

Innvendig er det avløpsrør av plast.



Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i pipe og vinduer og åpning av vinduer.
Det er ventiler i alle vinduer (unntatt tre små vinduer på loft, og ett i gang nede)

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert i kjeller.



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

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

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

El-anlegg ble oppgardert 2023 med nytt inntak og ny el-tavle og oppgradering av kurser og en god del ledningsnett.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2023 El-team Sortland. El-anlegg ble oppgardert 2023 med nytt inntak og ny el-tavle og oppgradering av kurser og en god del ledningsnett.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja El-team Sortland har samsvarserklæring for utførte arbeider.
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
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
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold — TG 0

I boligen er det ett håndslukkeapparat og to brannvarslere.

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?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering — TG 3

Dreneringen er fra 1886.

Vurdering av avvik:
• Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert litt fuktinnsig i kjeller og synlig vannoppkomme i krypkjeller under tilbygg.
Det er ingen synlig fuktsikring av mur.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter — TG 1

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betonggrunnmur. Betonggrunnmur er isolert med pusset Tresonitt på innsiden og kledd med panel på utside. Delvis ringmur i betong på betongsåle for tilbygg.



Ringmur under tilbygg



Betongrunnmur med tresonitt.

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer — TG 3

Forstøtningsmurer er av naturstein og støpte forstøtningsmurer.



Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Natursteinsmur og støpte forstøtningsmurer og låvebru mangler fallsikring.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold — TG 3

Terreng skrår mot bygning på øversiden,



Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale fohold for vann inn mot muren.

Maksimale forhold for vann inn mot mur på baksiden av tilbygget. Ved befaring ble det registrert ett oppkomme av vann på plen ca. 9 m ovenfor huset, som kan ha betydning for vann mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengdrenering, arrondering av terreng med fall fra bygning , etablering av drenering, fuktsikring av murer og sikker bortføring av vann fra taknedløp bør vurderes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold - 2 — TG 2

Ved befaring ble det registrert ett oppkomme av vann på plen ca. 10 m ovenfor huset og et oppkomme ca. 8 m nedenfor huset. .

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger — TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra antatt ca. 1960. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra antatt ca. 1960 og tilførsel privat brønn delt med flere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Septiktank — TG 2

Ett-kammers septiktank, med overløpt til grøft.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

188 m²/136 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 3 Stuer, 6 Soverom, Kjøkken, Bad, 3 Bod

Andre bygg: Anneks, Fjøsbyggning
Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 2 600 000

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	**2 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 100 000**

Markedsvurdering
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skjoldehamnveien 1890 ,8484 RISØYHAMN 87 m² 1900 3 sov		1 200 000	**0**	0	0	**13 793**
2	Skjoldehamnveien 2040 ,8484 RISØYHAMN 80 m² 1994 3 sov	27-06-2023	1 500 000	**1 100 000**	0	1 100 000	**13 750**
3	Skjoldehamnveien 590 ,8484 RISØYHAMN 100 m² 1963 4 sov		1 300 000	**0**	0	0	**13 000**
4	Skjoldehamnveien 1692 ,8484 RISØYHAMN 105 m² 1920 4 sov	14-03-2023	900 000	**870 000**	0	870 000	**8 286**

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.

Skjoldehamnveien 1728 , 8484 RISØYHAMN
Gnr 14 - Bnr 7
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt - Estimert av takstmann	Kr.		6 000
Renovasjon - Estimert av takstmann	Kr.		4 000
Forsikring - Estimert av takstmann	Kr.		10 000
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**25 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 100 000**
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**120 000**
Fjøsbyggning			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	750 000
Sum teknisk verdi - Fjøsbyggning	Kr.		**150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 370 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 600 000**

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Hovedetasje	105	88	17	Hall m/trapp , Stue , Spisestue, Soverom , Stue med ovn, Kjøkken , Bad	Utebod, Vedsjå
Loftsetasje	48	48	0	Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5	
Kjeller	35	0	35		Bod / vaskerom
Sum	188	136	52		

Kommentar

En del av kjeller (potetkjeller) har takhøyde under 1,9 og er derfor ikke med i arealberegningen.
Areal foran inngangsdør, parti under tak er ikke tatt med i arealberegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Hovedbygget er fra 1896, det foreligger ikke tegninger, tilbygg fra 2004 er ikke omsøkt foreligger ikke tegninger.

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
Kommentar: Se eget punkt under - Opplysninger om eiendommen

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	9	9	0	Stue	
Sum	9	9	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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:

Fjøsbyggning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	60	0	60		
Sum	60	0	60		

Kommentar

Arealet er ca. 60m2 på grunnflate.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2023	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Roger Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	14	7		0	32602.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skjoldehamnveien 1728

Hjemmelshaver
Pedersen Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommene har beliggende ved sørspissen av Andøya i området Gavelen og Skjoldehamn. Eiendommen har en avstand til tettstedet Nordmela med fiskeribedrifter, fiskemottak og butikk på ca. 36 km. Avstand til Risøyhamn tettsted med bla. skole, barnehage og butikk samt hurtigruteanløp er ca. 24 km. Det er ca. 67 km til kommunesentret Andenes. Andenes har et variert service og forretningstilbud, barnehager, skoler samt fiskeribedrifter og fiskemottak. Det er storflyplass på stedet med forholdsvis bra flyforbindelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Eier opplyser at vegadkomster til flere eiendommer skal sikres gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn i området. (Deles med flere)

Tilknytning avløp

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

Regulering

Boligen ligger i et område regulert til Boligbebyggelse - Planidentifikasjon 201301

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Eier opplyser at det skal fradeles ca. 9 mål tomt til salgseiendom, med hus, fjøs og anneks.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift for eiendommen er ikke Innhentet/fremlagt.

Bebyggelsen

Bebyggelse opprinnelig bygget ca. 1886, antatt totalrenovert og påbygget på 1960 tallet en gang.
Det er foretatt en god del oppgraderinger og utskiftninger av eier siden 1999, se konstruksjoner i rapport.

Påkostninger og oppgraderinger utført selger

Utvendig
Ny kjellerdør i 2023
Ny taktekking og pipebeslag på hoveddel 2021
Hovedbygg er etterisolert med 5cm i tillegg asfaltflate og vindtetting. Ny kledning i panel. 2000.
Vinduer er byttet til malte vinduer med 2-lags super energiglass ca 2000.
Hovedinngangsdør er byttet ca. 2000
Eldre bod ble revet og det ble bygd opp ny med 10 cm isolasjon i vegger og tak. Betonggulv overflatebehandlet. Utført ca. 2015
Vedbod ble bygget, uisolert, støpt betonggulv. ca. 2015.
Bolig er malt utvendig i løpet av de to siste år. 2022

Innvendig
Nytt kjøkken fra Ikea med hvitevarer ca. 2007.
Kjøkken er oppgradert med nytt gulv, 10 cm glava, det er lagt kork flier/belegg. ca. 2007
Badet er renovert med nye baderomsplater og himlingsplater i 1999
Innvendige skråhimlinger er nedforet med 15 cm isolasjon og diffsperre og trepanel ca. 2000.
Gang har fått gulv, nye bjelker og isolert med 15 cm glava, og lagt parkett. 2000
Det er lagt belegg på to soverom 2022
Kjeller - støpt gulv ca. 12 m2 2023
Ny kjellerdør ble satt inn 2023
El-anlegg - Nytt hovedinntak, nytt sikringsskap med automatsikringer, nye kurser og en god del av ledningsnett er oppgradert /byttet i 2023.

Anneks med veranda er bygd nytt med 10 cm isolasjon i vegger og tak, 15 cm isolasjon i gulv, ca. 2004.
Tilbygg med veranda bygget i ca. 2004, 20cm isolasjon i gulv og himling, 15cm i vegger.

m.m.

Arbeider er utført av Tømrermester Roger Pedersen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2002

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2004

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er en tillitsbygging som ikke tilstandsvurderes, men kun enkelt beskrevet.

Anneks sommerstue er bygget i ca. 2004. Bygget som bindingsverk med 10cm isolasjon i vegger og tak, 15cm isolasjon i gulv. Sperretak med pappshingel. det er ikke takrenner og nedløp. Det er bygget veranda rundt to sider, bygget i impregnerte materialer fundamentert på pæler, det er trapp, mangler rekkverk. Innvendig er det panel og malte plater, gulv av furu. Bygget er fundamentert på pæler.
Bygget er i grei stand.

Fjøsbyggning



Anvendelse
Bod og lager bygg

Byggeår **Kommentar**
1930

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bygningen er en tilleggsbyggning som ikke tilstandsvurderes, men kun enkelt beskrevet.

Fjøsbyggning fra ukjent byggeår, grunnflate på ca. 60 m2. Oppført i henhold til vanlig byggeskikk ihht byggeår, har saltak med taktekke av type bølgeblikk, det er ingen takrenner og nedløp.
Yttervegger er oppført i betong og bindingsverk av tre, fundamentert på betongmur. Utvendig kledning av stående trepanel. Fjøsen har hovedetasje med dyrehold, båser finnes fortsatt. Høyståle med låvebru i betong på betongpæler. Det er fraukjeller.
Bygningen er gammel og bærer preg av det.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.07.2023		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsopplysninger	27.06.2023		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomskart	14.07.2023		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova, takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder takstbransjens retningslinjer.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning knyttet til antall kvadratmeter som er opplyst i rapporten. Det betyr at opplysninger om areal ikke alene kan bli benyttet til beregning av eiendommens verdi.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	28.06.2023 kl. 15:19
Gårdsnummer:	14	Produsert av:	Ole Benberg
Bruksnummer:	7	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:	NYHEIM
Etableringsdato:	15.06.1897
Skyld:	0,32
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 14 / 7	32 602,6 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[illegible]		[illegible]	[illegible]		[illegible]	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7640748	518890		22 530,3 m2	Noen fiktive grenser
2	Teig	Nei	7640626	518902		8 825 m2	Hjelpelinje vannkant
3	Teig	Nei	7640817	518893		1 247,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	01.11.1990				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 14/7	-978
Mottaker	1871 - 14/43	978

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	01.09.1983				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 14/7	-1 760
Mottaker	1871 - 14/31	1 760

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.07.1983				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 14/7	-1 234
Mottaker	1871 - 14/27	1 234

Skylddeling	31.08.1972				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 14/7	0
Mottaker	1871 - 14/24	0

Skylddeling	30.08.1956				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 14/7	0
Mottaker	1871 - 14/19	0

Skylddeling	29.07.1946				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 14/7	0
Mottaker	1871 - 14/16	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	15.06.1897				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 14/2	0
Mottaker	1871 - 14/7	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	01.02.2010			1871beo	01.02.2010
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1871 - 14/2	0
Berørt	1871 - 14/7	0
Berørt	1871 - 14/36	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Skjoldehamnveien	71419	1728			Grunnkrets	0303	Skjolde	Nei
						Stemmekrets:	8	Skjolde	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303	Andøy	
				7640676	518958	Postnr.område:	8484	RISØYHAMN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 272 044
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7640676 Øst: 518958
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer			
Bruksareal bolig:	220	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:			
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bruksareal totalt:	220	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
H02	0	60	0	60	0	0	0	0	0
H01	1	106	0	106	0	0	0	0	0
K01	0	54	0	54	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71419 Skjoldehamnveien 1728	H0101	Bolig	220	0	Kjøkken	0	0	14/7

Bygningsnr: 190 272 052
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7640675 Øst: 518926
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bruksareal totalt:	0	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						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	14/7

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	190 272 060	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7640696 Øst: 518967	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	01.01.2009
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	14/7

Bygningsnr:	190 331 903	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7640605 Øst: 518907	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	01.01.2009
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

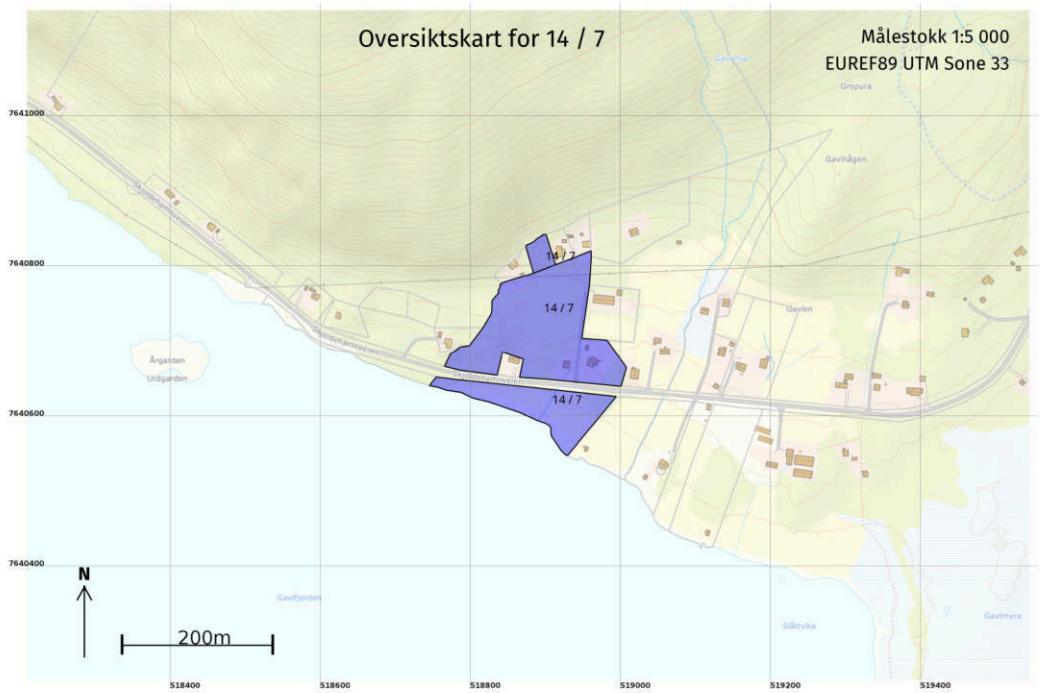
Bruksenheter

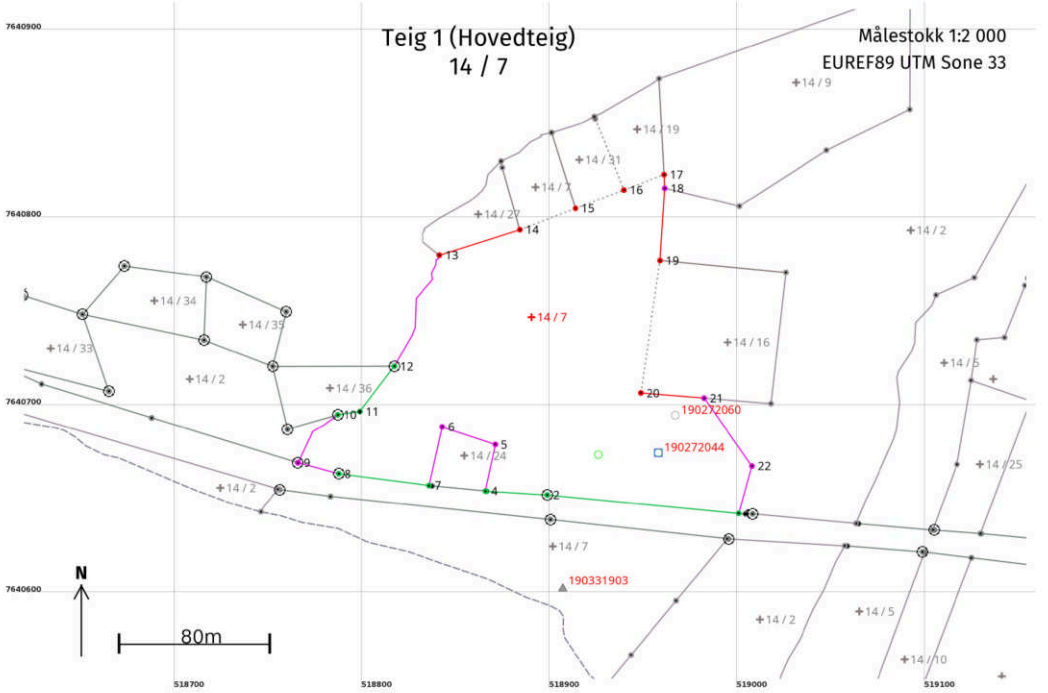
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	14/7

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1871 6 43	NAUST, NYHEIM, GAVELEN, ANDØY





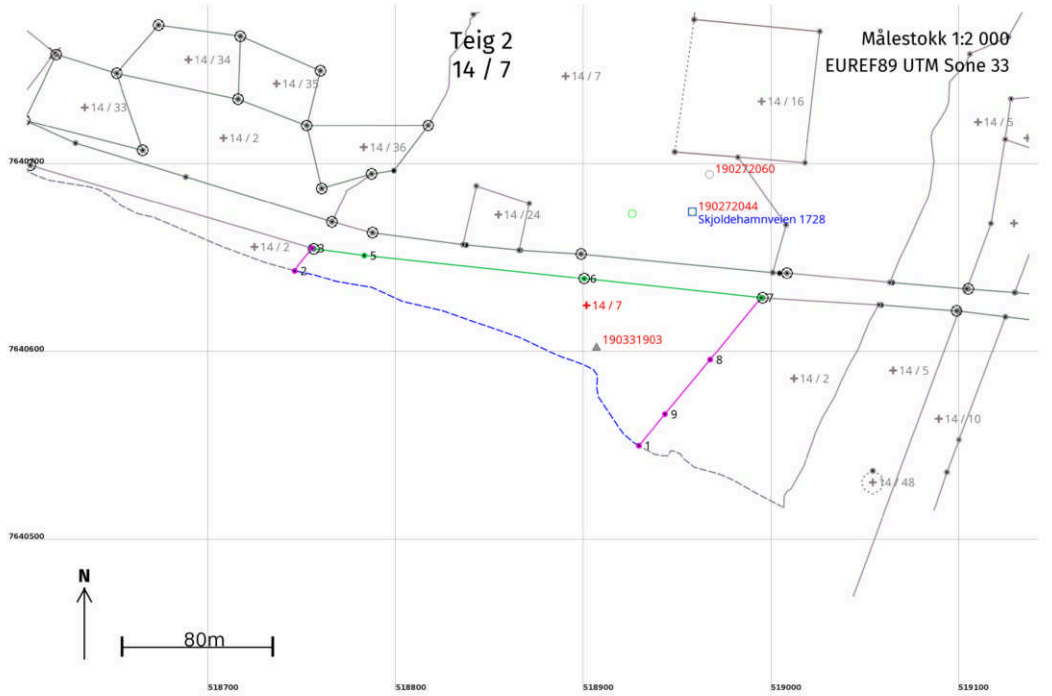
Areal og koordinater

Areal: 22 530,3 Arealmerknad: Noen fiktive grenser
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7640748 **Øst:** 518890

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7640643,77	519000,79	102,49	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	7640653,61	518898,77	Fjell 32,41	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	7640655,58	518866,42	0,66	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	7640655,65	518865,76	25,37	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	7640680,46	518871,08	29,73	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7640689,83	518842,87	32,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7640658,61	518835,87	48,63	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
8	7640664,91	518787,65	Fjell 22,36	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
9	7640670,74	518766,06	34,60	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	
10	7640696,28	518787,16	Fjell 12,01	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	20	
11	7640698,01	518799,04	Steingjerde 30,24	Steingjerde	10 Terrengmålt	20	
12	7640722,09	518817,34	Fjell 66,92	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	20 200	
13	7640781,29	518841,35	44,98	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7640794,83	518884,24		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			31,66	Hjelpelinje teigdeler			
15	7640806,12	518913,82		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			27,58	Hjelpelinje fiktiv grense			
16	7640815,97	518939,58		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			22,99	Hjelpelinje fiktiv grense			
17	7640824,16	518961,06		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			7,28				
18	7640816,89	518961,41		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			38,53				
19	7640778,44	518958,92		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			71,29	Hjelpelinje fiktiv grense			
20	7640707,90	518948,61		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			33,80				
21	7640705,12	518982,30		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			44,27				
22	7640668,97	519007,86		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			26,17				



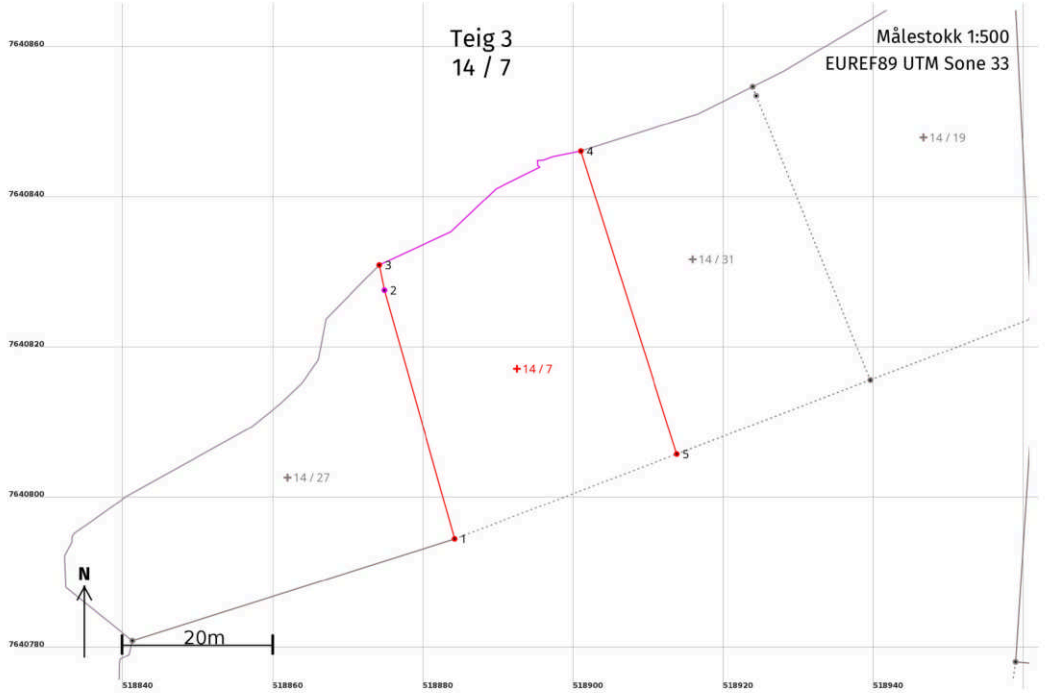
Areal og koordinater

Areal: 8 825 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7640626 **Øst:** 518902

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7640551,48	518929,45		Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			217,60	Hjelpelinje vannkant		200	
2	7640644,64	518746,22		Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			15,19			200	
3	7640656,68	518755,43		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			0,98				
4	7640656,40	518756,37	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			27,16				
5	7640652,79	518783,29		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			117,78				
6	7640640,49	518900,43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			94,82				
7	7640630,25	518994,70		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			42,80				
8	7640597,28	518967,41		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			37,57				
9	7640568,36	518943,43		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			21,92				



Areal og koordinater

Areal: 1 247,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7640817 **Øst:** 518893

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7640794,83	518884,24		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			34,38				
2	7640827,92	518874,90		Ukjent	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			3,45				
3	7640831,30	518874,21		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			32,26			200	
4	7640846,45	518901,07		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			42,30				
5	7640806,12	518913,82		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			31,66	Hjelpelinje teigdeler			

bankID SIGNERT 10.03.2025 Pedersen, Roger

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

Roger Pedersen

Boligen

Skjoldehamnveien 1728
8484 Risøyhamn

1871-14/7/0/0

- Boligen ble kjøpt 1999
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

   Firmanavn: Tømrer Mester Roger Pedersen

   Beskrivelse av arbeidet: Nye baderomsplater og ny himling

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Firmanavn: Tømrermester Roger Pedersen

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vinduer. Etterisolert utvendig. Ny utvendig kledning.2021: Nytt ståltak,og pipebeslag på lofts taket.2023: Ny kjellerdør.

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

Litt dårlig tetting påvinduspakning nede på venstre vindu i kjøkken mot sør. Litt problem m å åpne/lukke dette vinduet.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Tømrer Mester Roger Pedersen

Beskrivelse av arbeidet: Oppført tilbygg, ca 30 m2 (stue&soverom) revet gamle uteboder i forbindelse m inngangspartiet, og bygd nye. Revet gammelt anneks og bygd nytt.

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?

• Ja

Det regnet veldig en sommer, da ble det fukt på betong gulvet. Inntill natur stein muren i kjelleren, mot nord.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• 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 punkt 9. Ingen råte, eller lukt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Var mus på lofts himlingen da vi overtok i 99. Brukte gift, ikke merket noe siden da. Vært mus og røyskatt i kjelleren. Ikke merket noe siden utbedring

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Tømrermester Roger Pedersen

Beskrivelse av arbeidet: Ble montert musestoppere, da huset ble etterisolert. Har også murt og pusset igjen åpninger i naturstein muren i kjelleren.

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?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Montert kloakk avlufting(sturo ventil) på kloakkrør i kjeller

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

• Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Pipe vanger er innkledd. Deler av pipen er innkledd.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Firmanavn: Tømrermester Roger Pedersen

   Beskrivelse av arbeidet: Montert vedovn i stue

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

   Beskrivelse av arbeidet: Montert strøm stikk kontakter og lys fra eksisterende kurser i bolig, til det nye tilbygget. Av meg Roger Pedersen PS. Elteam Sortland utførte i2023: Ny inntakskabel m ny sikring. Nytt sikringsskap m auto sikringer. Forsterket eksisterende kurser. Nye kurser til stekeovn/topp. Varmtvannstank. Kjøkken. Ny jording

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

Oppført tilbygg ca 30 m3 Innvendige knevegger på loft er etterisolert og panelt. Innv skråtak på loft er etterisolert /panelt. Horisontal himling på loft er etterisolert ovenfra. Utført av Tømrermester Roger Pedersen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Mangler ferdigattest fra kommunen på tilbygget.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001
   Beskrivelse av arbeidet: Montert strøm til tilbygget på ca 30m2

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?

• **Ja**

Tre hytte eiere bruker samme avkjørsel for adkomst til sine hytter. Besitter av eiendommen må også holde gjerder som grenser til utmark i orden.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

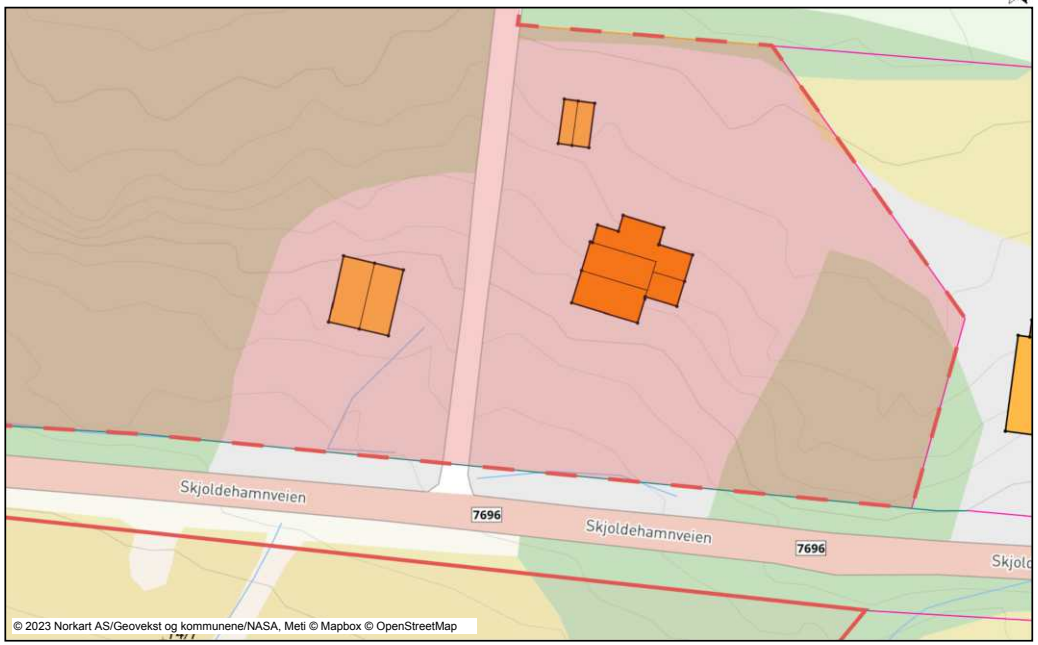
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.

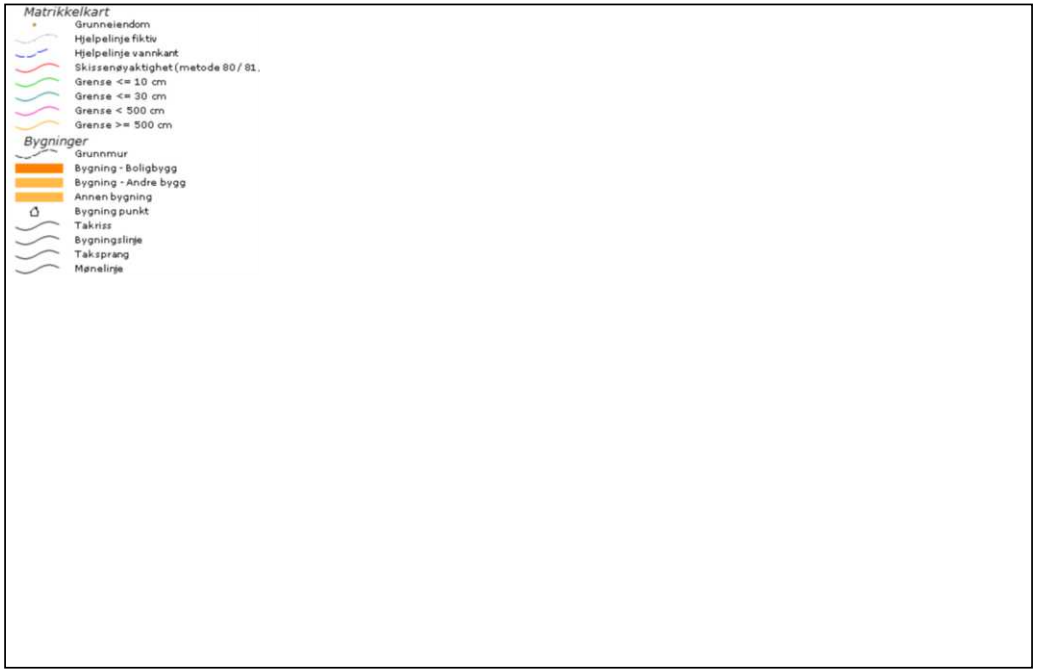
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

14/7

Dato: 17.07.2023 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

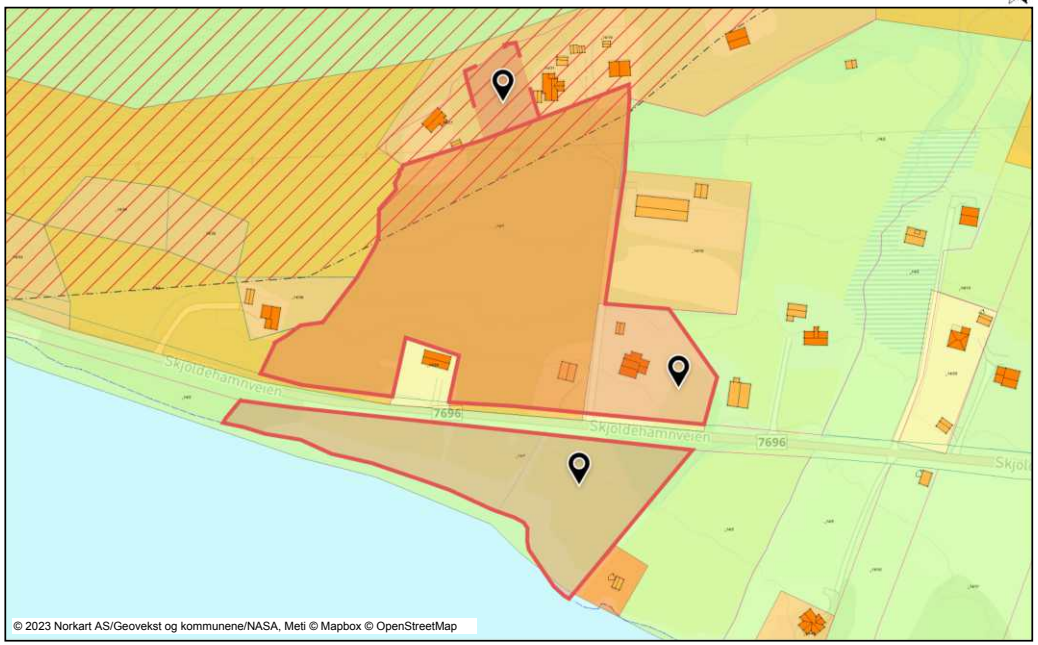


Tegnforklaring

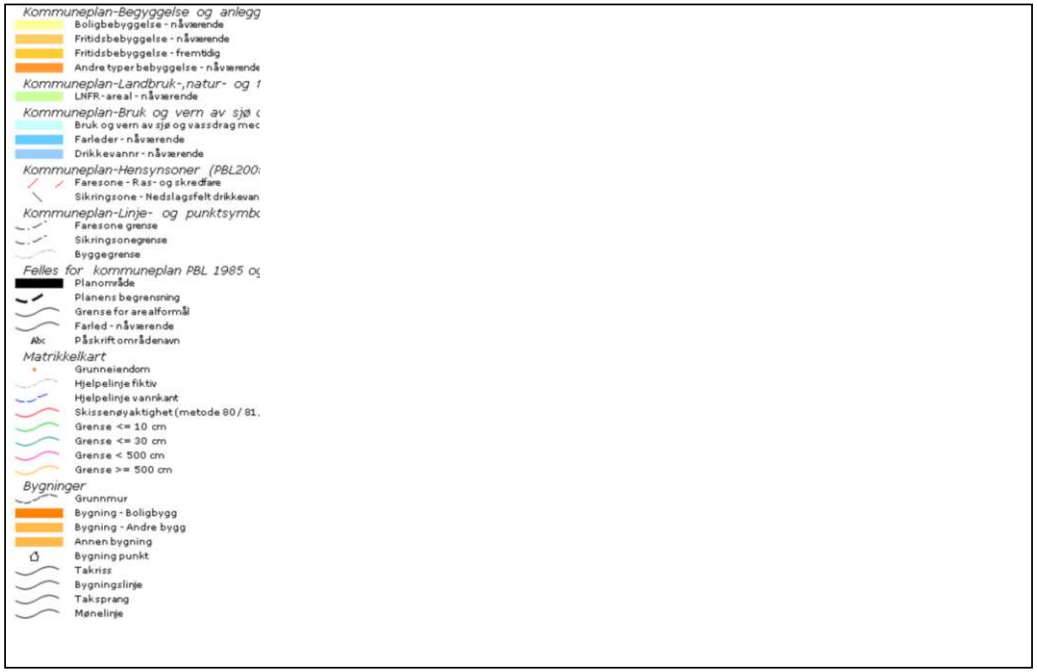


14/7

Dato: 17.07.2023 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 33N



Tegnforklaring





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/588/78
Uthentet 2023-06-29 09:59

d.a. 100,-

DAGBOKFØRT
29 JAN 81 00538
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
"SØRBO" gnr. 13 bnr. 71 i	ANDØY.

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
JOHAN ARNT HANSEN, LEKNES	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
FINN MARTIN ENOKSEN, 8480 ANDENES	

KJØPESUMMEN KR. 6.000.- Sekstusen ---- er oppgjort på avtalt måte.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sted	Dato
Leknes	~~Hdmo~~ 8/12 - 80
Utstederens underskrift	Ektefellens underskrift[4]
Johan A. Hansen	Toril Hansen

Jeg/vi[x] bekrefter[6] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift	Vitneunderskrift
Eivind Antonsen	Reidar Jeremiassen
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Nr. 41a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Med i salget følger et eldre bolighus, samt uthus.

Kjøperen har rett til å bruke nåværende vannanlegg.

Likeså har kjøper rett til å nytte vei til sjøen, samt båtsett.

Kjøperen betaler tinglysingsgebyr.

811

Nr. 531 B.
Bjørsdem & Co., Halden.
2—56.

Dagbok nr. 2874 06.
Vesterålen sorenskriverembete
Mlf. 30/8. 06.

Finansdepartementets formular.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Mand dag den 6/8 1906 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Nyheim g.-nr. 14 b.-nr. 7 av skyld 0,33 mark i Bjørnskinn herred. Forretningen er forlangt av Laurits Larsen

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

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

Ved forretningen møtte[3] Halfdan Johansen, Ole Nikolaisen og Erling Føreng. Dessuten møtte (eieren) av av br.nr. 7, Laurits Larsen.

Mennene valgte til formann Halfdan Johansen.

Over de(n) del(en) av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]

fra vegen opp til Foldan skal (over) nedsatt Skillsteen og videre i nordnordvestlig retning til nedsatt Skillsteen ved hutmarkgjerdet. Øvre skillinje er 16 m., og nedre skillinje er 19 m. Vansellens grense mot brødrene Eiden vindmo.

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

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

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 6).

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2874/78
Uthentet 2023-06-29 10:04

812

Den utskilde parsellen har rett til å føre vann- og kloakkledning over hovedbruket.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2874/78
Uthentet 2023-06-29 10:04

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

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

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

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

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

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

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

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

Skylden for den fraskilte del~~en~~ ble satt til 1- ett- øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,33 mark

De~~n~~ fraskilte del~~en~~ er gitt bruksnavn[2] Fjellheim

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:
Bøes as Laurits Larsen

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

814.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Lauritz Larssen skal besørge forretningen ~~levert~~ (sendt) til tinglysing.

Osv. Nikolaisen Erling Sinnes Valdemar Johannesen

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 14 b.-nr. 19

Hfj.

MÅLEBREV ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering

Kommune	ANDØY
J.nr.	14/99
Målebrev nr.	4/99
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	64	8	
Bruksnavn/adresse	Fv973 Vågraet-Sandnes		
Areal	356759.5 m²		

Dagbokstempel
TINGLYST
25 MAI 1999
VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR 3284

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	21.06.95
Rekvirent	Fylket v/ vegsjefen i Nordland
Bestyrer	Richard Kringhaug
Forretning	Kart- og delingsforretning over grunn til vegformål. Følgende gnr/bnr er berørt:1/1,2,10/Felles,11/1,11/10, 11/11,11/12,11/13,11/18,11/19,11/2,11/20,11/21,11/24,1 1/25,11/26,11/27,11/28,11/3,6,11/30,11/31,11/33,11/34, 11/35,11/36,11/37,11/5,11/7,12/11,12/12,12/14,12/15, 12/16,12/17,12/18,12/19,12/2,12/20,12/21,12/22,12/24, 12/26,27,12/28,12/30,12/31,12/4,12/5,12/6,12/7,12/8,12/9, 13/1,21,13/1,3,7,13/10,13/11,24,13/15,13/16,13/17,13/18, 13/2,31,13/20,13/22,29,13/23,13/25,13/26,27,13/27,33, 13/28,13/3,13/30,13/32,13/34,13/35,13/36,50,56,60,13/38, 13/39,13/40,13/41, Forts. baksiden

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Andenes	14/5-99	Harald Leifseth HARALD LEIFSETH	Richard Kringhaug Richard Kringhaug

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 3284 Tinglyst 25.05.1999 Emb.078 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5816 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-87

Berørte gnr/bnr, forts.

13/42,13/45,13/46,13/47,13/48,49,13/5,13/53,13/55,13/56,13/57,13/58,13/6,
13/64,13/66,13/67,13/69,13/7,9,13/8,14/1,14/10,11,14/13,14/15,14/17,14/18,
14/2,14/20,14/21,14/23,14/25,14/29,14/3,4,14/30,14/32,14/46,14/5,14/7,
14/8,2/1,2/2,2/3,2/4,2/5,2/6,2/7,2/8,2/9,2/Felles og 6/Felles.

Arealregnskap:

Gnr/ Bnr:	Avgitt areal:
1/1	5384,36
1/1,2	14188,61
10/Felles	14405,05
11/1	19678,56
11/10	4613,95
11/11	4494,26
11/12	7304,66
11/13	1436,04
11/18	4752,2
11/19	3732,99
11/2	2759,79
11/20	1410,86
11/21	4428,02
11/24	1722,02
11/25	2151,19
11/26	2938,85
11/27	2486,13
11/28	2762,48
11/3,6	13996,29
11/30	1806,88
11/31	2512,85
11/33	420,77
11/34	2173,15
11/35	22445,9
11/36	529,32
11/37	912,75
11/5	3757,45
11/7	1989,04
12/11	2701,62
12/12	3820,75
12/14	2450,4
12/15	2794,76
12/16	3300,18
12/17	2742,58
12/18	5088,3
12/19	1594,02
12/2	882,06
12/20	2458,18
12/21	1261,34
12/22	3143,22
12/24	1596,61
12/26,27	1420,62
12/28	231,66
12/30	293,24
12/31	220,16
12/4	10439,24
12/5	1058,89
12/6	4160,09
12/7	4489,93
12/8	7159,89
12/9	9249,04
13/1,21	2041,92
13/1,3,7	3083,95
13/10	1627,37
13/11,24	3968,34
13/15	1145,95
13/16	1043,6
13/17	1930,62
13/18	4016,9
13/2,31	2928,23
13/20	1308,47
13/22,29	1204,45
13/23	1618,05
13/25	1055,99
13/26,27	795,82
13/27,33	769,98
13/28	918,85
13/3	1320,32
13/30	1889,43
13/32	230,59
13/34	161,77
13/35	1598,95
13/36,50,56,60	2606,69
13/38	536,1
13/39	320,45
13/40	246,09
13/41	662,36
13/42	426,43
13/45	296,33
13/46	334,47
13/47	246,05
13/48,49	260,4
13/5	6119,25
13/53	171,29
13/55	265,75
13/56	240,27
13/57	438,63
13/58	262,34
13/6	4376,29
13/64	221,74
13/66	209,8
13/67	206,23
13/69	106,56
13/7,9	4420,67
13/8	1067,96
14/1	4843,53
14/10,11	1614,31
14/13	222,46
14/15	1315,07
14/17	688,95
14/18	391,85
14/2	7417,95
14/20	329,46
14/21	3117,47
14/23	382,7
14/25	170,7
14/29	317,05
14/3,4	1386,7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/3284/78
Uthentet 2023-06-29 10:00

14/30	1069,09
14/32	326,01
14/46	329,58
14/5	492,29
14/7	3083,4
14/8	770,81
2/1	2214,22
2/2	1208,46
2/3	797,03
2/4	5289,64
2/5	1560,24
2/6	2081,32
2/7	1481,58
2/8	381,48
2/9	156,87
2/Felles	4588,96
6/Felles	26277,42
SUM	**356759,5**

d.a. 100,-

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 2 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
27.09.84 07069
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2] | Kommune

Gr. Nr. 14 Br. Nr. 31 ANDØY

OVERDRAS FRA

Navn | Fødselsnummer[3] (Dag - mnd. - år - personnr.)

FREDRINE KARLSEN
Skjoldehamn, 8484 RISØYHAMN
06 - 07 - 19 - 41653

TIL

Navn | Fødselsnummer[3] (Dag - mnd. - år - personnr.)

RONALD NILSEN
Fr. Nansensgt. 108, 8480 ANDENES
12 - 08 - 40 - 42992

KJØPESUMMEN KR. 2000.oo **er oppgjort på avtalt måte.**

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

10/12-83 GAVELEN
Sted

Dato

Fredrine Karlsen
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[4]

Fødselsnr[5]

Jeg/vi[x] bekrefter[6] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Annie Øyan
Vitneunderskrift

Oddvar Øyan
Vitneunderskrift

ANNIE ØYAN
Gjentas med blokkbokstaver

ODDVAR ØYAN
Gjentas med blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes: .....

x) Stryk det som ikke passer.

Nr 42 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/7069/78
Uthentet 2023-06-29 09:59

d.a. 100,-

DAGBOKFØRT
27.07.83 05130
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
GNR.14 BNR.27 KROKEN	ANDØY

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
FREDINE KARLSEN SKJOLDEHAMN 8484 RISØYHAMN	0607 1919 41653

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
RAGNAR OLAISEN DANIEL OLAISENS VEI 28 8480 ANDENES	07.12.52 35535

KJØPESUMMEN KR. 2000,00 **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

RAGNAR OLAISEN FÅR BENYTTE FREDINE KARLSENS PRIVATE GÅRDSVEI SOM ADKOMST TIL HYTTETOMTEN.
Dersom det blir aktuelt kan det strekkes strømkabel fra Ronald Nilsen til Ragnar Olaisens hyttetomt.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 9-79

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Mysen — Sted
8/6 1983 — Dato

Fredine Karlsen — Utstederens underskrift
Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Gudrun Karlsen — Vitneunderskrift
Magne Karlsen — Vitneunderskrift

GUDRUN KARLSEN — Gjentas med blokkbokstaver
MAGNE KARLSEN — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Verdi kr. 1.000,-
d.a. 100,-
hvor av ikke skjønn

DAGBOKFØRT
21 AUG80 05638
SO[illegible]VERENI
VEST[illegible]

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]: gnr 14 bnr 24
Kommune: Sirdal

OVERDRAS FRA

Navn: Olaf Karlsen enke Fredine
Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.: 6 - 7 1919 416 53

TIL

Navn: Einar Berg
Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.: 18 - 3 - 1921 40587

KJØPESUMMEN KR. ..... **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Selgeren gir Kjøperen adgang og tomtegrense ved sjøen.
Ved nytt salg av eiendommen skal det gjøres ny avtale om dette.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☒ Jeg er ~~ugift.~~ enke

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sted: Gavlen
Dato: 5/8 - 1980

Utstederens underskrift: Fredine Karlsen
Ektefellens underskrift[5]:

Fødselsnr.[6]:

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift: Magne Karlsen
Vitneunderskrift: Gunhild Karlsen

Gjentas med blokkbokstaver: MAGNE KARLSEN
Gjentas med blokkbokstaver: GUNHILD KARLSEN

x) Stryk det som ikke passer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/4616/78
Uthentet 2023-06-29 10:00

855-849.

Bl. nr. 727 b.
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
11-53.

Dagbok nr. 4616 - 59.
Vesterålen jordskifteområde
Oslf. 28/12-59.

Skjøte

Undertegnede Lauritz Larsen
Gavlen, Skjeldehamn født 28/4 1904 (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Oluf Karlsen
Gavlen Skjeldehamn født 18/II 1909 (Datum og årstall)
min/vår eiendom Nyheim
g.nr. 14 br.nr. 7 av skyld mk. 0,33 i Bjørnskinn herred[1])
matr.nr. til gate/vei i [1])
for en kjøpesum stor kr. ~~xxx~~ kr. 10.500,- ti-tusen-femhundre- kroner
som er avgjort på omforenet måte.

Skjeldehamn den 25. november 1959
Lauritz Larsen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Laurits Larsen
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Kåre Solmsø Einar Brinchmann
(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Skjeldehamn den 25. november 1959
Anna Larsen

Til vitterlighet:
1. Kåre Solmsø
2. Torbjørn W. Paulsen

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kfr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/4616/78
Uthentet 2023-06-29 10:00

550.

Kjøpesummen kr. 10.500,- titusenfemhundre - kroner betales i sin helhet senest etter 6 måneder etter skjøtets utstedelse. Parsellen ved skjyldelingsforetning dstert 6/8 1956 (Dnr. 19) denne parsell forbeholder seg rett til veg til hovedveg samt adkomst til sjøen med sjøtomt på det sted som selgeren ser det hensiktmessig.

Omkostningene bæres av kjøperen.

Det presiseres at brukanr. 10 skal ha rett til veg og adkomst til sjøen.

Det Attesteres at Oluf Karlsen har fått innvilga lån i Småbruk - og Bustadbanken.

x)

Bjørnskinn småbruk- og bustadnemnd.

Risøyhamn den 1/12-1959.

Einar Brinchmann.
form.

Laurits Larsen
selger

Oluf Karlsen
kjøper

x)

Ufr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2874/78
Uthentet 2023-06-29 10:04

811

Nr. 531 B.
Bjørdsen & Co., Halden.
2—56.

Bejbok nr. 2874 — 06.
Vesterålen sorenskriverembete
Dlf. 30/8. 06.

Finansdepartementets formular.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Mand dag den 6/8 1956 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Nyhaug g.-nr. 14 b.-nr. 7 av skyld 0,33 mark i Bjørnskinn herred. Forretningen er forlangt av Lauritz Larssen

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

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

Ved forretningen møtte[3] Halfdan Johansen, Ole Nikolaisen og Edling Løvang. Dessuten møtte (tjenstlig) av br.nr. 7, Lauritz Larssen.

Mennene valgte til formann Halfdan Johansen.

Over de 2 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]

fra veien opp til Halfdan skole over nedsatt skillestein og videre i nordnordøstlig retning til nedsatt skillestein ved lutmarkgjerdet. Øvre skillelinje er 16 m, og nedre skillelinje er 19 m. Parsellen grenser mot brødrene Eiders eiendom.

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

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

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 6).

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2874/78
Uthentet 2023-06-29 10:04

812

Den utskilte parsellen har rett til å føre vann- og kloakkledning over tilhørende bruket.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2874/78
Uthentet 2023-06-29 10:04

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

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

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

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

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

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

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

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

Skylden for den fraskilte del~~en~~ ble satt til 1- ett- øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,33 mark

De fraskilte del~~en~~ er gitt bruksnavn[2] Fjellheim

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:
Bare as Laurits Larssen

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2874/78
Uthentet 2023-06-29 10:04

814.

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

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

Vi har bestemt at Laurits Larssen skal besørge forretningen ~~levert~~ (sendt) til tinglysing.

Ov. Nicolaisen Erling Ording Valdar Johansen

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 14 b.-nr. 19

Hft.

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

05.07.2023 14:07:17 AR559873531

Prosjektnavn: Fradeling Sigrun og Roger pedersen

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
14	7	0	0

Kommune Andøy

Adresse , 8484 Risøyhamn

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 111 Enebolig

Formål: Annet

Beskrivelse av bruk: Fritidsbolig

TILTAKSHAVER

Navn: Roger Pedersen

Telefon: 95975468

E-postadresse: roger.pedersen55@gmail.com

Adresse: Vestre porsangerveien 3846, 9710 INDRE BILLEFJORD

ANSVARLIG SØKER

Navn: NIELSENCONSULT AS

Telefon:

Adresse: Holmsnesveien 49 , 8450 STOKMARKNES

Organisasjonsnummer: 931065343

Kontaktperson

Navn: Martin Nielsen

05.07.2023 14:07:17 AR559873531

05.07.2023 14:07:17 AR559873531

Telefon: 41200278

E-postadresse: papiringenioren@gmail.com

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
A: A1 Fradeling til hyttetomt med tilhørende sjøtomt A2 til uendret bruk.
B: B1 fradeling til uendret bruk som i dag er enebolig med tilhørende sjøtomt til uendret bruk.

REDEGJØRELSE:
Det skal fradeles 2 nye grunneiendommer A og B fra GNR/BNR 14/7 i Andøy kommune.

A fradeles som hyttetomt A1 i tråd med arealplanen med tilhørende sjøtomt A2. Sjøtomten er til uendret bruk og skal ikke søkes dispensasjon fra bestemmelsen om LNFR eller byggeforbudet i 100m-beltet.

B Fradeles til uendret bruk som i dag er enebolig på den øverste teigen B1 og til uendret bruk på den nederste teigen B2. Sjøtomten er til uendret bruk og skal ikke søkes dispensasjon fra bestemmelsen om LNFR eller byggeforbudet i 100m-beltet.

GNR/BNR 64/8 står uten tinglyst eier og er derfor ikke varslet som de øvrige naboene.

Det rekvireres samtidig for oppmåling av parsellene uten unødig opphold.

VANNFORSYNING

Tilknytning Tiltaket berører ikke nye vanninstallasjoner

05.07.2023 14:07:17 AR559873531

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Nei

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

MARTIN NIELSEN på vegne av NIELSENCONSULT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

05.07.2023 14:07:17 AR559873531

05.07.2023 14:07:17 AR559873531

ANDØY KOMMUNE
Tekniske tjenester

NIELSENCONSULT AS
Holmsnesveien 49

8450 STOKMARKNES

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
23/2444-2/HOAN	AR559873531	19.07.2023

Melding om mottatt søknad

Innsender:	Nielsenconsult AS
Hjemmelshaver:	Roger Pedersen
Tiltaket gjelder:	Gnr. 14, bnr. 7 – Skjoldehamnveien 1728 – Opprettelse av ny grunneiendom

Deres søknad er mottatt hos oss 07.07.2023.

Søknad om deling av landbrukseiendom må behandles etter jordloven før den kan behandles etter plan- og bygningsloven. Vi gjør oppmerksom på forlenget saksbehandlingstid på grunn av at kommunens landbrukskonsulent har ferieavvikling til og med 25.08.2023.

Så snart det foreligger tillatelse til deling av landbrukseiendom etter jordloven, vil søknaden tas under behandling av byggesaksavdelingen. Saksbehandlingsfristen for søknaden følger av plan- og bygningsloven § 21-7. Merk at saksbehandlingsfristen beregnes fra den datoen søknaden er komplett, det vil si at søknaden inneholder all nødvendig informasjon. Dersom vi må hente inn mer informasjon, kan saksbehandlingstiden bli lengre. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden.

Når vedtak om delingstillatelse foreligger, sendes saken til kommunens oppmålingsavdeling for oppmåling. Dere vil bli varslet om oppmålingsforretning med oppmøte på eiendommen. Den tiden det tar å gjennomføre oppmåling med tinglysing, kommer i tillegg.

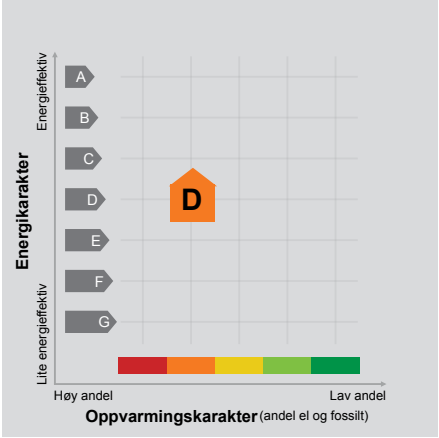
Med hilsen

Annika Hof-Hjellvik
Publikumskontakt Teknisk enhet

Postadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	E post:
Postboks 187 8483 Andenes	76 11 50 00	76 11 50 15	1503.45.45674	postmottak@andoy.kommune.no

ENERGIATTEST

Adresse	Skjoldehamnveien 1728
Postnummer	8484
Sted	RISØYHAMN
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190272044
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	83447883-9cdc-4bf2-a7a7-d5f2735c25de
Dato	25.07.2023



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.energimerking.no.

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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Følg med på energibruken i boligen

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1867
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	207.9
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skjoldehamnveien 1728
Postnummer: 8484
Sted: RISØYHAMN
Kommune: Andøy
Bolignummer: H0101
Dato: 25.07.2023 19:31:22
Energimerkenummer: 83447883-9cdc-4bf2-a7a7-d5f2735c25de

Kommunenummer: 1871
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 7
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 190272044

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 8: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: 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 28: 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.

SKJOLDEHAMNVEIEN 1728

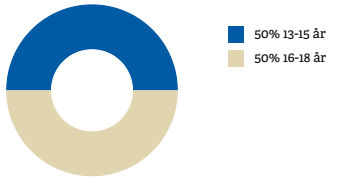
OFFENTLIG TRANSPORT

Skjolde kryss Linje 874	17 min 17.3 km
Andøya lufthavn Andenes	1 t 6 min

SKOLER

Risøyhamn skole (1-10 kl.) 65 elever, 6 klasser	26 min 25.6 km
Åse Montessoriskole (1-7 kl.) 50 elever, 4 klasser	29 min 30.1 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	1 t 12 min 75.2 km
Sortland videregående skole - Filial K...	1 t 21 min

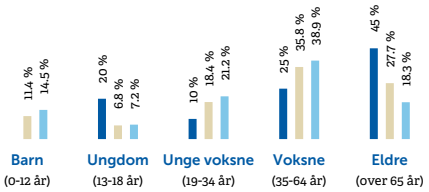
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	27%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	19%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skjolde	37	68
Kommune: Andøy	4 572	3 017
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Risøyhamn barnehage (1-5 år) 21 barn	27 min 26.2 km

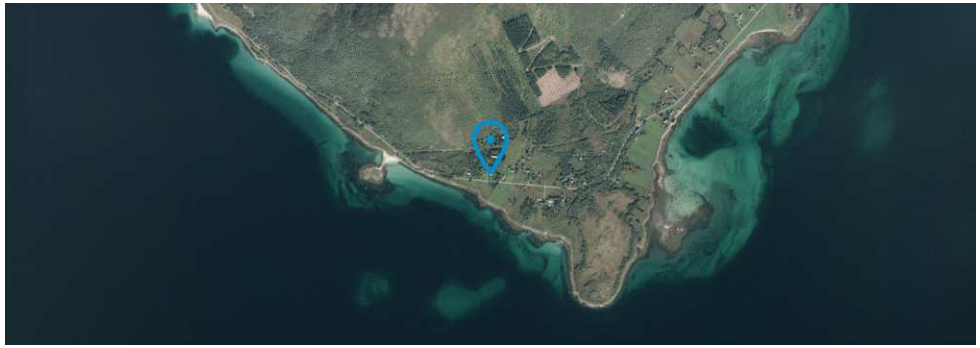
DAGLIGVARE

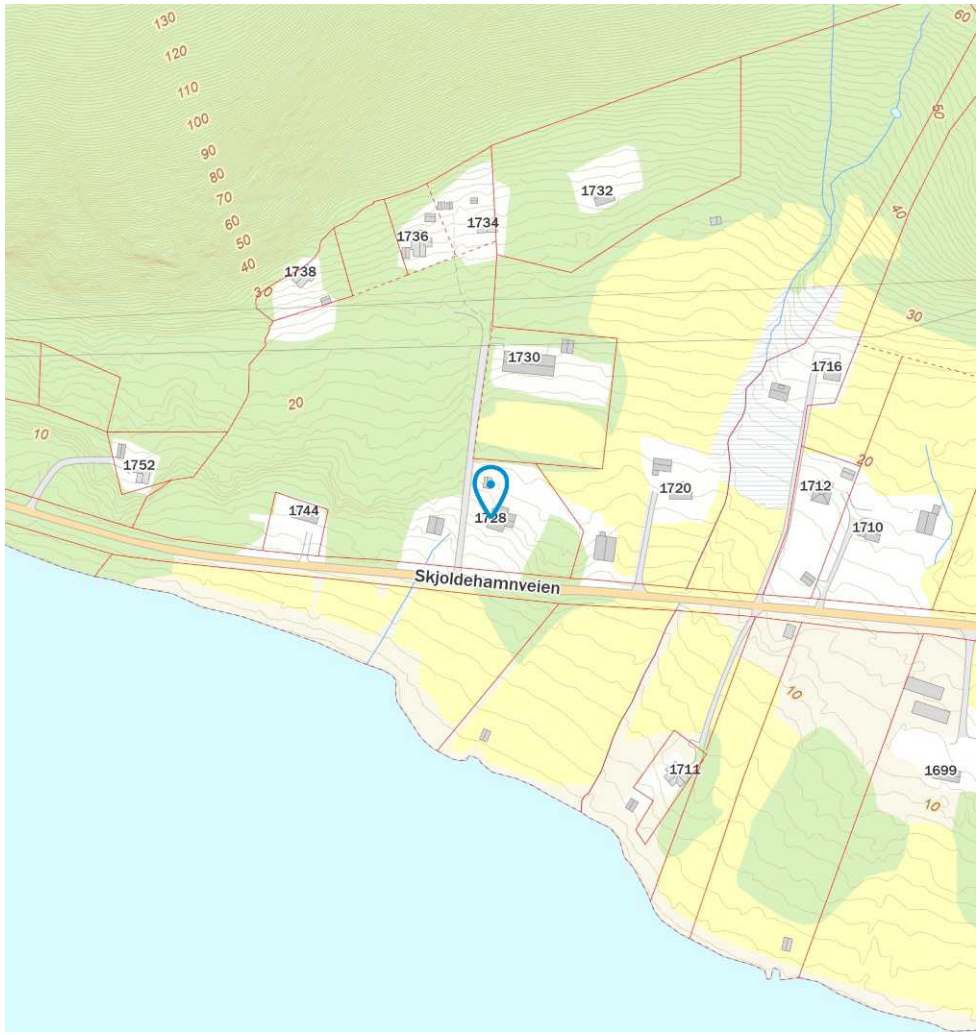
Joker Risøyhamn Post i butikk	25 min 24.5 km
Matkroken Åse PostNord	28 min 29.2 km

SPORT

Bø sandvolleyballbane Sandvolleyball	22 min 21.9 km
Risøyhamn Aktivitetshall, fotball, friidrett	26 min 25.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024

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.

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

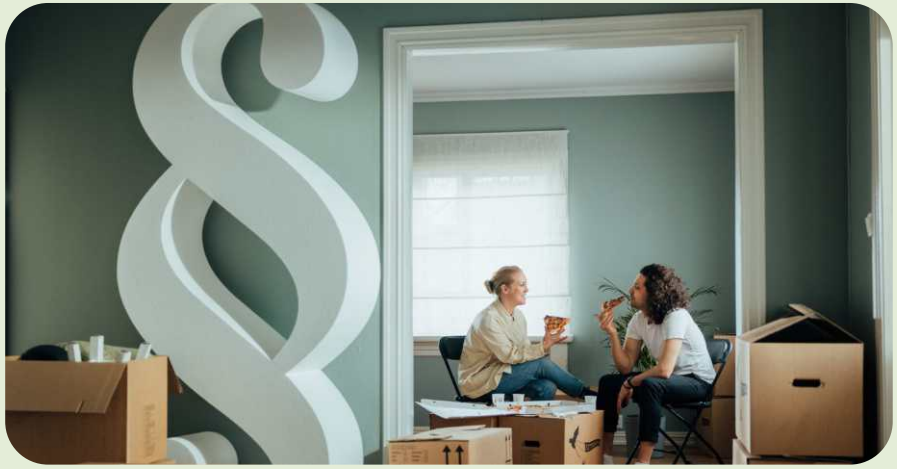
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

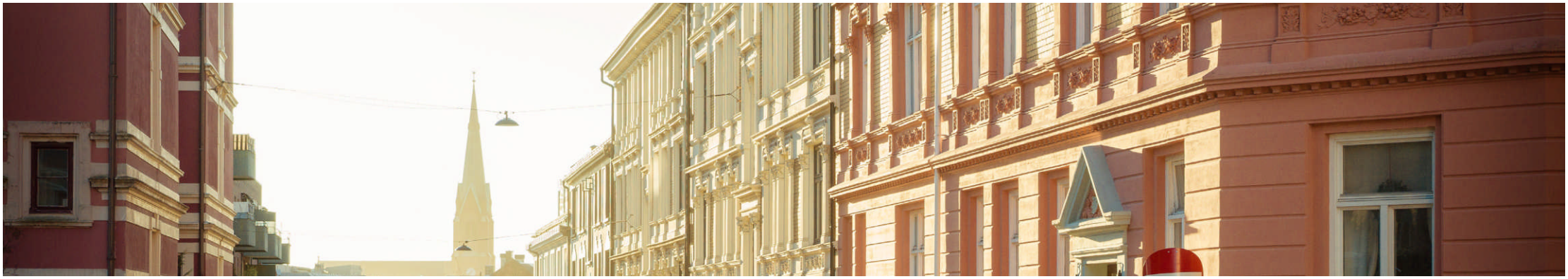
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 19230128 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Skjoldehamnveien 1728, 8484 RISØYHAMN.
Gnr. 14, Bnr. 7, 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 ◯

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 12 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 19230128
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.03.2025

EiendomsMegler 1

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no