

Velkommen til

Sauraveien 182
8485 Dverberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sauraveien 182
8485 Dverberg

Enebolig over tre plan m/oppgraderingsbehov | Frittstående garasje

Velkommen til Sauraveien 182! En romslig enebolig over tre plan med landlig beliggenhet og utsyn mot sjøen.

Eiendommen har en åpen og fri beliggenhet på Saura i Andøy kommune, med vidstrakt kystlandskap og utsyn mot sjøen. Boligen strekker seg over tre plan med en praktisk romfordeling. I første etasje ligger en romslig stue med store vindusflater, i åpen forbindelse mot kjøkkenet. Oppholdsrommet har både vedfyringsovn og luft-til-luft varmepumpe. Videre rommer etasjen et bad med både badekar og dusjkabinett, samt et soverom. Øvrige soverommen ligger samlet på loftet. Underetasjen gir gode oppbevaringsmuligheter med flere boder. Boligen har et generelt behov for oppgradering og modernisering, og gir en fin anledning til å forme sitt eget hjem i rolige, naturskjønne omgivelser.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	950 000
Omkostninger	kr	24 840
Totalpris inkl. omk.	kr	974 840
BRA/BRA-i		281 m² / 235 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1966
Tomt		1 035 m² eiet tomt
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sauraveien 182, 8485 Dverberg

Registerbetegnelse
Gnr. 28, Bnr. 72, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	950 000,-
Omkostninger	kr	24 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	974 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	991 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 23 750,-

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

Sum omkostninger kr 24 840,- 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 9 018,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 766,- med 2 terminer pr. 2026
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 235 m²
BRA - e: 46 m²
BRA totalt: 281 m²
TBA: 22 m²
GUA: 239 m²
ALH: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 49 m²,
1: 95 m²,

Kjeller: 91 m²

Garasje
Etasje: 46 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje med motorisert leddport, samt på egen tomt i gruset innkjøring.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 035 m² på eiet tomt.
Areal er hentet fra tilstandsrapport/seeiendom.no.

Eiendommen er opparbeidet med plen, spredt beplantning og gruset innkjøring.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

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

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker (leca). Pusset og malt utvendig. Ukjent fundamentering.

Terrengforhold:
Boligens sør, øst og nordside har terreng med helning fra boligen. Vestside er relativt flatt, med noe helning mot boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.
Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er septiktank i betong fra byggeår på eiendommen.

Byggeår
1966 for enebolig, 1985 for tilbygg ifølge kommunen. Ca. 1975 for garasje i følge bygningssakkyndig.

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

Kjeller
BRA-i 91 m²: Kjellergang m/trapp, 3 boder, verksted, vaskekjeller, entré og kjellerstue.

1. etasje
BRA-i 95 m²: Entré, bad/vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue, bod og soverom.

Loft
BRA-i 49 m²: 3 soverom, hall m/trapp, 2 kott og hobbyrom m/utgang til luftebalkong.

I tillegg har boligen en luftebalkong på ca. 7 m² med utgang fra hobbyrom, og en veranda på ca. 15 m² i 1. etasje med utgang fra stue.

Eiendommen disponerer en frittstående garasje. Denne utgjør 46 m² BRA-e og inneholder garasjerom og utebod. Byggeår for garasjen er usikkert (anslått til 1975).

Loftet har 4 m² ikke måleverdig areal (ALH). Det bemerkes at arealet i boligen er vanskelig å måle nøyaktig på grunn av rommenes utforming, særlig loftet med knevegger og ugunstig form. Arealene er derfor fastsatt skjønnsmessig.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i forbindelse med tilbygg datert 17.04.1985 for eneboligen. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Kjellerstue er etablert i arealer som på tegningene er angitt som tilleggsdel/disponibelt. Øvrig rominndeling blant bodareal i kjeller avviker også (søknadspliktig).
- Tilbygget ny entré til kjeller (søknadspliktig).
- Kjøkken er innlemmet i stue, og nytt kjøkken er re-etablert i soverom, gang og rom uten benevnelse.
- Entré åpnet opp mot gang.
- Bod etablert i WC-rom (søknadspliktig).
- En mindre del av WC-rom benyttet som soverom.
- På loft er gang utvidet på bekostning av noe kott-areal (søknadspliktig).
- Rom uten benevnelse og deler av soverom sammenslått.
- Deler av soverom benyttet som hobbyrom/gang ut til balkong.
- Balkong på loft ser ut til å være innlemmet i soverom og hobbyrom, og videre utvidet i forhold til byggegodkjente tegninger (søknadspliktig).

For øvrig registreres det at det er oppført terrasse på hovedplan. Det foreligger et sett tegninger fra 1977 for terrasse, men disse er ikke stemplet godkjent av kommunen. For garasjen foreligger det ikke byggetegninger, og det er ikke dokumentert at denne er omsøkt og godkjent.

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

Standard
Enebolig oppført i 1966 og tilbygd i 1985 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte, malte fronter, laminat benkeplate og nedfelt stålvask, samt fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikrobølgeovn, og ventilasjon ivaretas av integrert ventilator i overskap med mekanisk avtrekk ut til friluft.

Bad:
Badet i 1. etasje har gulv av vinylbelegg/våtromsvinyl med fall mot plastsluk, vegger med eldre baderomsplater og malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin, og ventileres med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskekjeller i underetasjen er oppført med betong på gulv og vegger samt malt trepanel i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekar montert på vegg og en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2008. Vaskekjelleren har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Innvendige gulv består i hovedsak av laminat og belegg fra ulike tidsperioder.
Vegger: Innvendige vegger består i hovedsak av panel, malt strie og bygningsplater.
Himling: Himling er utført med malte takplater og slett himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Boligen har etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår. Gulv i kjeller er av betong, med deler innredet som oppforet gulv.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med feieluke etablert i kjeller. Det er montert en vedfyringsovn i stue av nyere ukjent dato.

Innvendige trapper:
Boligen har 90-graders svingtrapp med vanger og trinn av malt treverk til loft og kjeller. Loftstrappen har rekkverk av stående, malte trespiler og teppebelagte trinn.

Innvendige dører:
Innvendige slette dører av finer eller med malt overflate fra byggeår. Enkelte dører har pyntelister på dørblad, og noen har glassfelt.

Vannledninger:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.

Avløpsrør:
Boligen har innvendige avløpsrør av støpejern fra byggeår samt plastrør av eldre ukjent alder. Stakeluke er plassert i kjeller på støpejernsrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu, samt mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk styrt vifte på bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2008 er plassert i vaskekjeller.

Elektrisk anlegg:
Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang på loft med 63 A hovedsikring.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold under befaringen.

Lagring:
Boligen har oppbevaringsplass med to kott på loftet, en innvendig bod i 1. etasje, samt tre boder og et verksted i kjelleren. Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje på ca. 46 m² med leddport og egen bod i bakkant, samt et tilhørende vedskjul.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- 1. Etasje - Veranda: Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Det er påvist nedbøyning og tegn på svak konstruksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Loft - Luftebalkong: Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Generell: Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Toalettet er festet til underlaget med skruer, noe som har ført til at tettesjiktet under er brutt. Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann som trenger inn under toalettet kan trenge ut i konstruksjonen.
- Kjeller Vaskekjeller - Generell: Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Fuktsikring og drenering: Konstruksjonen er ikke utført med moderne løsninger for fukthåndtering, og fuktvandring fra terreng må påregnes. Det er registrert saltutslag og forhøyet fuktbelastning i kjeller. Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Oljetank: Det foreligger ikke opplysninger om at oljetanken, som tidligere har vært benyttet til oljefyringsanlegg i boligen, er sanert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Takoppbygningen på hoveddelen er ikke tilgjengelig for fullstendig kontroll. Det er sannsynlig at det ligger eldre taktekking under dagens stålplater, men type, utførelse og tilstand på de skjulte sjiktene er ukjent. Taktekking og tilhørende beslag på tilbygget har høy alder. Det er registrert overflateslitasje og stedvis avflassing/korrosjon på kantbeslag. Taktekkingens alder på hoveddelen er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på når denne ble fornyet.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Vindskier og annet utvendig treverk ved takkant har betydelig værslitasje med omfattende malingsavflassing, oppsprekking og lokale åpninger i skjøter. Treverket har et klart vedlikeholdsbehov. Takrennen ved inngangspartiet til kjeller har skader og fungerer ikke tilfredsstillende. Takrenner, nedløp og utvendige metallbeslag har alders- og bruksslitasje med stedvis misfarging og begynnende korrosjon. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er registrert slitasje på kjellervinduet. TG2 gis på bakgrunn av alder, manglende isolasjonsverdi og generell slitasje.
- Ytterdører: Karmene i eldre dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Overflater - gulv: Det er registrert enkelte områder med eldre overflater som har behov for utbedring eller lokale tiltak.
- Overflater - vegger og himlinger: Det er påvist skader og sprekker i overflater.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt 27 mm høydeforskjell i stue 1. etasje.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er registrert sprekker i de innvendige ovnsteinene. Det er tegn til manglende tetting mellom røykrør fra vedovn og innmuringsstuss i pipe.
- Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm og trenger justering. Det er også registrert noen dører med synlige merker/slitasje.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eiers representant opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Vinduet på badet er plassert i dusjens

våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader da vinduet ikke er laget av fuktbestandige materialer. Våtromsplater mangler fuktsikring/tettesjikt i nedkant av platene og er ikke montert fagmessig. Kuttkanter er synlige og kan oppta fukt. Synlige skader i himling etter tidligere lekkasje fra luftebalkong.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Alderen på varmepumpene er ukjent, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet med stikkontakt.
- Andre VVS-installasjoner: Anlegg som ikke er i bruk bør demonteres og saneres på en forsvarlig måte. Det gjøres oppmerksom på at isolasjonen rundt rørene kan inneholde asbest.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert avskallet puss på lecamur. Ubehandlet leca har høyt fuktopptak, noe som medfører økt risiko for frostsprengning og skader.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vann- og avløpsledninger er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Septiktank: Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Kjeller Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Snøfangere på tak: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverk på utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i innvendig trapperekkverk: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyde i innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Håndløper i trappeløp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverk på kjellertrapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Kjellertrapp: Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet (smal og/eller bratt og vanskelig å gå i).
- Samsvarserklæring elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Kontroll av elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

Pkt. 1: Vannskader i taket på badet.

Pkt. 4: Vanninntrengning i yttervegg mot vest.

Pkt. 6: Dårlige vinduer på loft.

Pkt. 9: Vann i kjellerrom mot sørvest.

Pkt. 10: Kondens på kjellervegger mot sørvest, vann på gulv i rom mot sørvest, samt saltutslag på vegger og på gulv under kjellertrapp.

Pkt. 12: Fuktskader på vegg, gulv og tak i to rom på loft mot vest.

Pkt. 16: Innkjøpt ny 3-kamret, 4 m³ slamavskiller, men denne er ikke gravd ned og ligger foreløpig på nabotomten.

Pkt. 21: Gammel oljetank ligger nedgravd ved vegg på nordsiden. Ikke kjent om kommunen har gitt tillatelse til at den kan bli liggende.

Pkt. 26: Tilbygg mot vest oppført ca. 1986. Ikke kjent om tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Tidligere eier bygde tilbygg ca. 1986. Ikke kjent om tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Boligen har garasje og øvrige tilleggsbygninger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Hoveddelen av boligen har taktekking av profilerte stålplater med ukjent alder. Taket er et saltak med plassbygde takstoler i tre. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater fra byggeåret 1966, og loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Utformingen og høyden ved raft tyder på at eksisterende taktekking er montert over en eldre taktekking. Type, oppbygning og tilstand på skjulte taksjikt er ukjent. Tilbygget mot vest har taktekking av profilerte metallplater og undertak av oljeimpregnerte trefiberplate fra tilbyggets byggeår, 1985.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og utvendige beslag er av metall. Vindskier i treverk. Heldekkende pipebeslag i metall.

Veggkonstruksjon:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med utvendig liggende kledning. Eiers representant opplyser at yttervegger har blitt etterisolert med blåseisolasjon på ett tidligere tidspunkt. Eksakt omfang og utførelse er ikke kjent.

Vinduer:
Boligens 1. etasje og loft har malte vinduer med 2-lags isolerglass. De fleste vinduer er fra perioden rundt 1983. Stue 1. etasje har tre vindu mot vest fra 2011. Boligens kjeller har malte vinduer med koblede glass fra byggeår.

Dører:
Boligen har ytterdør av lakkert treverk med 2-lags glass til entre 1. etasje fra 1985, ytterdør av malt treverk med koblet glass til entre kjeller av eldre ukjent alder, verandadør av beiset treverk med isolerglass til luftebalkong på loft fra 1985, og verandadør av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass til veranda i 1. etasje fra 2011.

Balkonger/terrasser:
Boligen har veranda på ca. 15 m² med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnert treverk, og er oppført med drager- og søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre. Boligen har en luftebalkong på ca. 7 m², med utgang fra hobbyrom på loftet. Balkongen ligger over innredede rom og er tekket med papptekking.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp til veranda med trinn og vanger av impregnert trevirke. Utvendig trapp til inngangsparti i 1. etasje er utført i stål, med strekkmetall som dekke.

Garasje:
Garasjen er oppført på ringmur og gulv av betong. Vegger av uisolert bindingsverk fra byggeår kledd med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler uten undertak tekket med stålplater uten takrenner og nedløp. Leddport i treverk med motorisert åpning. Egen bod i bakkant av garasje. Byggeår: 1975.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og fredelig beliggenhet på Saura, på østsiden av Andøya i Andøy kommune. Nærområdet består i hovedsak av spredt bolig- og landbruksbebyggelse, med store åpne sletter og utsikt mot sjøen og fjellene på den andre siden av fjorden. Her bor du med storslått nordnorsk natur rett utenfor døren, omgitt av vidstrakte kyst- og myrlandskap som byr på rike muligheter for friluftsliv året rundt. Området er ypperlig for fotturer, jakt, fiske og sanking i de tradisjonsrike moltemyrene. Lokale turmål som Arnipa like sør for Saura og Vetten ved Dverberg byr på merkede stier med flott utsikt over Andfjorden og øylandskapet.

De nærmeste hverdagsfasilitetene ligger på Dverberg, cirka fem kilometer unna, som utgjør en kort kjøretur på rundt fem minutter langs fylkesveien. På Dverberg finner du dagligvarehandel hos Coop Marked med posttjenester, Skolestua barnehage samt hyggelige møtesteder som Alveland Butikk og Kafé og Havnehuset. Bygda har i tillegg varmtvannsbasseng, kirke og et aktivt foreningsliv knyttet til idrett og kultur. For et komplett servicetilbud med barne- og ungdomsskole, videregående skole, helsetjenester og et bredere utvalg av forretninger og serveringssteder, er det om lag 20-25 minutters kjøretur med bil til kommunesenteret på Andenes.

Kollektivtilbudet er tilgjengelig med bussholdeplass for linje 871 kun en kort spasertur unna boligen langs Sauraveien, med ruter som binder bygdene sammen langs kysten. For de fleste daglige ærend er bil det mest praktiske fremkomstmiddelet, og veiforbindelsen langs østsiden av øya gir en enkel og oversiktlig kjøretur både mot nord og sør. Skal du reise videre med fly, ligger Andøya lufthavn på Andenes omtrent 20 minutters kjøretur unna med bil, med faste flyruter til det nasjonale rutenettet.

Adkomst

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger «Godkjente tegninger (for lånesøknad)» for enebolig, datert 16.06.1966. Det gjøres oppmerksom på at disse ikke er stemplet av kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. Videre foreligger det «Godkjente tegninger» for tilbygg enebolig, datert 17.04.1985. Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende oppføring av dobbelgarasje, terrasse og entré kjeller. Bygningssakkyndig opplyser at garasjens byggeår er estimert til 1975, men dette er usikkert. Øvrige byggeår er ukjente. På grunn av manglende dokumentasjon, kan ikke megler verifisere lovlighet. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe og vedfyring. Boligen har to luft-til-luft-varmepumper montert i stue i 1. etasje, hvorav den på sørside har vært benyttet de senere år. I tillegg er det montert en vedfyringsovn i stue tilknyttet teglsteinspipe.

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

Det er registrert en rørledning som kommer opp av kjellergulvet i vaskekjelleren, som kan stamme fra en nedgravd oljetank. Selgere informerer følgende: Gammel oljetank ligger nedgravd ved vegg på nordsiden.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen ligger i et usikkert område med tanke på forekomst av radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2013-2024 (plan-ID 201301), vedtatt 17.03.2014. I kommuneplanen er 1 033 m² avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende og 2 m² er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

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

Eiendommen har privat avløp til septiktank i betong med overløp til grøft. Det er septiktank i betong fra byggeår på eiendommen. Kommunen informerer at tanken tømmes hvert 2. år. Selger informerer: Innkjøpt ny 3-kamret, 4 m³ slamavskiller, men denne er ikke gravd ned. Denne ligger på nabotomten foreløpig. Tanken medfølger handelen, og ny eier bære kostnad og ansvar for å få denne nedgravd og tilkoblet.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 468 898,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 875 592,-.

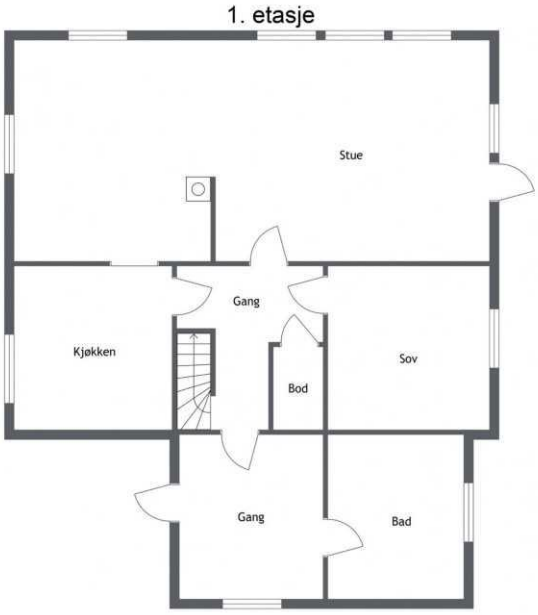






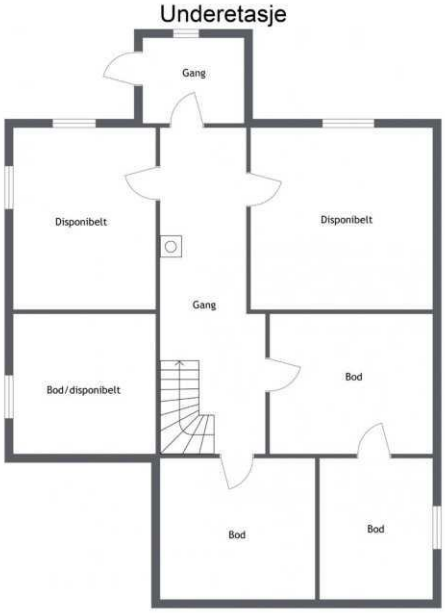


Plantegning



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

Plantegning



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

Plantegning

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

Plantegning



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

Plantegning

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Bernt Halvorsen, Sissel Halvorsen, Tommy Halvorsen, Anita Kristin Halvorsen og Jan Helge Halvorsen

Heftelser og servitutter
Utskifting
Dagboknr.: 2236
Dato: 13.03.1986
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3693
Dato: 19.09.1966
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 25-08-2026 av Vegar Eskil Paulsen i Paulsen Takst AS.

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de

opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 25.08.2026
Selgers egenerklæring, datert 01.09.2026
Matrikkerapport datert 25.06.2026
Energiattest, datert 01.09.2026
Bygningstegninger, datert 1966
Bygningstegninger, datert 1977
Bygningstegninger, datert 1985
Kommuneplan, datert 25.06.2026
Utdrag rettsbok, datert 13.03.1986
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 991 11 000
Epost: peter.jensen@em1nn.no

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

SAURAVEIEN 182

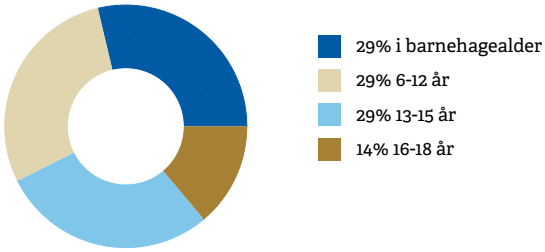
OFFENTLIG TRANSPORT

Saura Linje 871		**1 min** 0.1 km
Andøya lufthavn Andenes		**21 min**

SKOLER

Åse Montessoriskole (1-7 kl.) 47 elever, 4 klasser	**14 min** 16.5 km
Andenes skole (1-10 kl.) 253 elever, 22 klasser	**22 min** 24.9 km
Bleik Montessoriskole (1-7 kl.) 39 elever, 5 klasser	**21 min** 26.8 km
Risøyhamn skole (1-10 kl.) 76 elever, 6 klasser	**23 min** 26.4 km
Andøy videregående skole 150 elever	**22 min** 25.3 km

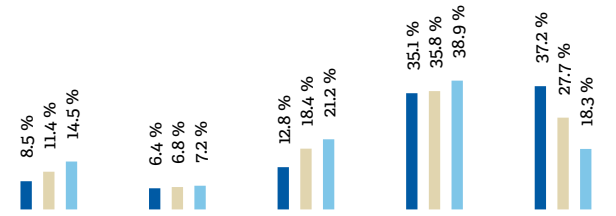
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**44%**	**33%**
Ikke gift	**43%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Saura-kvalnes...	90	77
Kommune: Andøy	4 572	3 017
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skolestua barnehage (1-5 år) 16 barn	**5 min** 4.7 km
Myrulla barnehage (1-5 år) 37 barn	**19 min** 22.7 km
Måsungen barnehage (1-5 år) 29 barn	**21 min** 24.4 km

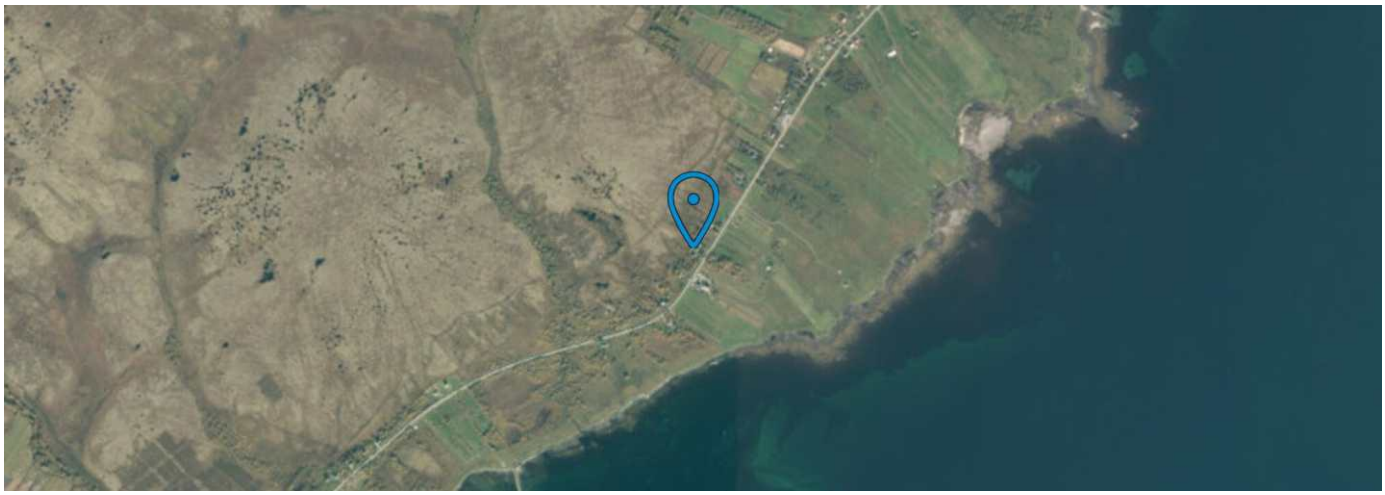
DAGLIGVARE

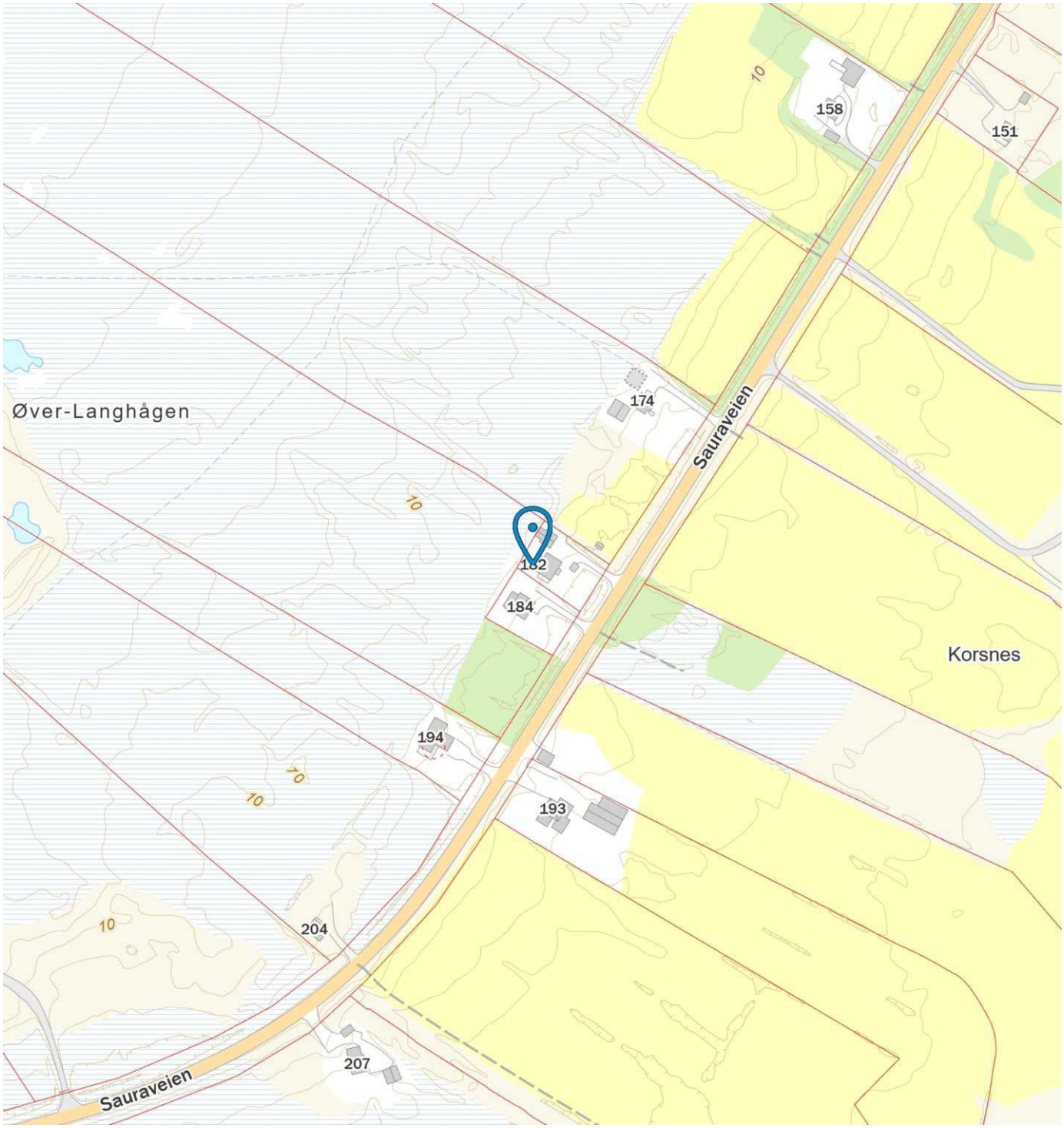
Coop Marked Dverberg PostNord	**4 min** 4.4 km
Matkroken Åse PostNord	**15 min** 17.4 km

SPORT

Saura skole Ballspill	**17 min** 1.5 km
Dverberg/Saura skole Ballspill	**17 min** 1.6 km
Vestbyen Treningssenter	**20 min**

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
ANDØY kommune
gnr. 28, bnr. 72

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1711 **PropCloud ref nr:** AR4781

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegar Eskil Paulsen

PAULSEN TAKST

Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Paulsen Takst AS

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

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



Rapportansvarlig



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

Medansvarlig

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

Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
Gnr 28 - Bnr 72
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
Gnr 28 - Bnr 72
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
Gnr 28 - Bnr 72
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1966 og tilbygd i 1985. Bygningen har generelt etterslep på vedlikehold og behov for omfattende oppgraderinger. De mest alvorlige forholdene gjelder fuktinntrenging i kjelleren, hvor det er påvist høyt fuktnivå. Drenering, terrengforhold og innvendige kjellerkonstruksjoner må sees i sammenheng.

Begge våtrommene har eldre og mangelfulle løsninger og må påregnes totalrenovert for å håndtere dagens bruk. Luftebalkongen har utett tettesjikt og mangler rekkverk, mens verandaen har råteskader og tegn til svakhet i konstruksjonen. Det er også vedlikeholdsbehov på takrenner, beslag, kledning, vinduer og dører.

Tekniske installasjoner er hovedsakelig eldre eller har ukjent tilstand. Videre undersøkelser av elektrisk anlegg, utvendige vann- og avløpsledninger, septikanlegg, mulig nedgravd oljetank og mulig asbestholdig rørisolasjon anbefales. Det er registrert flere sikkerhetsavvik ved trapper, rekkverk og snøsikring. Dagens planløsning avviker fra godkjente tegninger. Betydelige kostnader til vedlikehold, oppgradering og nærmere undersøkelser må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taktekking og beslag har varierende alder og generelt vedlikeholdsbehov. Takrenner, nedløp og vindskier har slitasje og lokale skader. Det er også registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen, råteskader i kledning samt eldre vinduer og dører. Verandaen har råteskader og svakheter i konstruksjonen. Luftebalkongen har utett tettesjikt og mangler rekkverk. Flere utvendige oppgraderinger må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig av eldre dato og har lokale skader og slitasje. Det er målt skjevheter i etasjeskillet. I kjelleren er det påvist omfattende fuktbelastning, høye fuktverdier og råteskadet treverk. Ildstedet har sprekker og mangelfull tetting ved røykrør. Trappene har flere sikkerhetsavvik, og det er opplyst om forekomst av mus i kjelleren.

VÅTROM Gå til side

Badet i første etasje har eldre og mangelfulle våtromsløsninger med avvik i fall, tettesjikt, sluk og utførelse av veggplater. Det er også registrert skader etter lekkasje fra luftebalkongen. Vaskekjelleren mangler tilfredsstillende tettesjikt og har eldre sluk- og rørløsninger. Begge våtrommene er vurdert til TG3 og må påregnes totalrenovert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte, malte fronter, laminatbenkeplate og nedfelt stålvask. Det er registrert normale bruksmerker. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk til friluft og fremstår i hovedsak funksjonelt, men har eldre standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsrør er hovedsakelig eldre og har usikker gjenværende levetid. Avløpsanlegget har mangelfull lufting.

Varmepumpene har ukjent alder og manglende dokumentert service, og varmtvannsberederen har en elektrisk tilkobling som bør utbedres. Tidligere fyringsanlegg bør undersøkes med tanke på mulig asbestholdig rørisolasjon. Det elektriske anlegget mangler dokumentasjon og bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er påvist omfattende fuktinntrenging i kjelleren. Utvendig fuktsikring og drenering er eldre eller mangelfull, og terrenget på vestsiden leder delvis vann mot grunnmuren. Grunnmuren har lokale pusskader. Tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger og septiktank er usikker. Mulig nedgravd oljetank må avklares nærmere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	281 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	235 m²
Totalpris	800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger datert 17.04.1985, det er avvik til disse fra dagens bruk:
- Verandadør og veranda 1. etasje på sørside er ikke med på tegninger.
- Inngangsparti til kjeller på østside er ikke med på tegninger.
- Det er avvik til plantegninger på alle etasjer.
- Kjeller: Dører og rominndeling stemmer ikke.
- 1. etasje: WC er omgjort til bod, soverom mot nord, entre og bod er omgjort til kjøkken, kjøkken er åpnet opp som en del av stue.
- Loft: Kott østside er åpnet opp som en del av gang, soverom og gangløsning mot vest stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

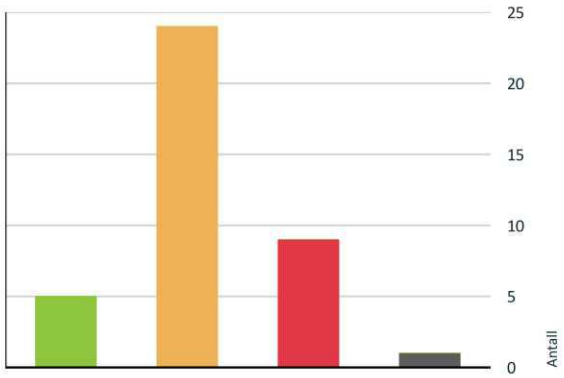
Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
Gnr 28 - Bnr 72
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Norsk takst

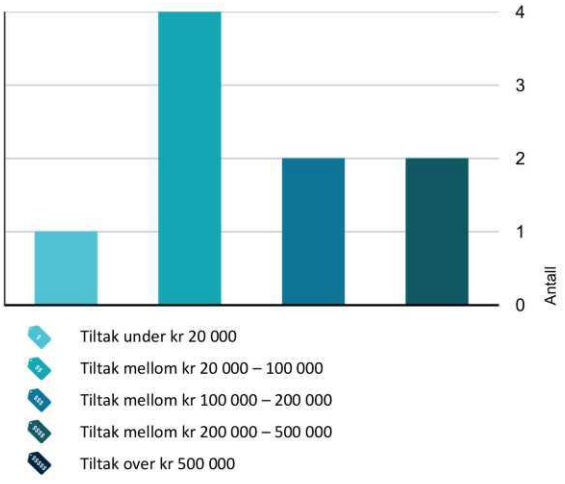
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig (en person som opptrer på vegne av eier), og eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.

Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.

Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veranda 1. etasje	Gå til side
Utvendig > Luftebalkong loft	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
Gnr 28 - Bnr 72
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
Gnr 28 - Bnr 72
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Bygget har noe etterslep på standard. Påkostninger og utbedringer må forventes.

Vedlikehold
Eldre bygg som er noe vedlikeholdt. Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg mot vest

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Hoveddelen av boligen har taktekking av profilerte stålplater med ukjent alder. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater fra byggeåret 1966.

Utformingen og høyden ved raft tyder på at eksisterende taktekking er montert over en eldre taktekking. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen, og type, oppbygning og tilstand på skjulte taksjikt er derfor ukjent.

Tilbygget mot vest har taktekking av profilerte metallplater og undertak av oljeimpregnerte trefiberplate fra tilbyggets byggeår, 1985.

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

Vurdering av avvik:

• Takoppbygningen på hoveddelen er ikke tilgjengelig for fullstendig kontroll. Det er sannsynlig at det ligger eldre taktekking under dagens stålplater, men type, utførelse og tilstand på de skjulte sjiktene er ukjent.

• Taktekking og tilhørende beslag på tilbygget har høy alder. Det er registrert overflateslitasje og stedvis avflassing/korrosjon på kantbeslag. Taktekkingens alder på hoveddelen er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på når denne ble fornyet.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelle skader eller feil i de skjulte taksjiktene kan være til stede uten synlige tegn ved befaringen. Dette kan medføre lekkasjer, oppfukting og råteskader i underliggende konstruksjoner. For sikker avklaring må det foretas en lokal åpning og nærmere undersøkelse av takoppbygningen, fortrinnsvis av kvalifisert taktekker. Omfang og kostnader ved eventuelle tiltak kan ikke fastsettes før nærmere undersøkelser er utført.

• Alder og registrert slitasje øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Taktekking og beslag bør kontrolleres jevnlig. Korrosjon og avflassing bør behandles, og skadde plater eller beslag må skiftes ved behov. Utskifting av eldre taktekking må påregnes, men tidspunktet avhenger av videre tilstandsutvikling.





Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og utvendige beslag er av metall.
Vindskier i treverk.
Heldekkende pipebeslag i metall.

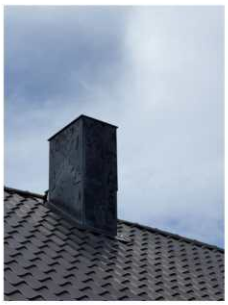
Vurdering av avvik:

- Vindskier og annet utvendig treverk ved takkant har betydelig værslitasje med omfattende malingsavflassing, oppsprekking og lokale åpninger i skjøter. Treverket har et klart vedlikeholdsbehov.
- Takrennen ved inngangspartiet til kjeller har skader og fungerer ikke tilfredsstillende.
- Takrenner, nedløp og utvendige metallbeslag har alders- og bruksslitasje med stedvis misfarging og begynnende korrosjon.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Vindskier og annet utvendig treverk bør utbedres med nødvendig vedlikehold, inkludert skraping, grunning og maling, samt utbedring av sprekker og åpninger i skjøter.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råteskader og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.
- Takrennen ved inngangspartiet til kjeller bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende avrenning av takvann.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vannskader på fasade, grunnmur og kjeller, samt forringelse av byggets konstruksjoner.
- Takrenner, nedløp og utvendige beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre korrosjon og lekkasjer.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på bygningens konstruksjon.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med plassbygde takstoler i tre. Undertaket er av oljeimpregnerte trefiberplater, og loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon tilbygg mot vest.



Takkonstruksjon hoveddel.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med utvendig liggende kledning.

Eiers representant opplyser at yttervegger har blitt etterisolert med blåseisolasjon på ett tidligere tidspunkt. Eksakt omfang og utførelse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.









Manglende lufting under kledning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens 1. etasje og loft har malte vinduer med 2-lags isolerglass.
De fleste vinduer er fra perioden rundt 1983.
Stue 1. etasje har tre vindu mot vest fra 2011.

Boligens kjeller har malte vinduer med koblede glass fra byggeår.

Tilstandsrapport

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Det er registrert slitasje på kjellervinduet. TG2 gis på bakgrunn av alder, manglende isolasjonsverdi og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Vinduene er av eldre dato og har begrenset isolasjonsevne, noe som kan medføre økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader. Det bør påregnes lokale utbedringer og jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden, men utskifting av vinduene må vurderes på sikt for å unngå ytterligere forringelse.





Stuevindu fra 2011.



Kjellervindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:
- Ytterdør av lakkert treverk med 2-lags glass til entre 1. etasje fra 1985.
- Ytterdør av malt treverk med koblet glass til entre kjeller av eldre ukjent alder.
- Verandadør av beiset treverk med isolerglass til luftebalkong på loft fra 1985.
- Verandadør av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass til veranda i 1. etasje fra 2011.

Vurdering av avvik:

• Karmene i eldre dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Verandadør til luftebalkong loft.



Verandadør til veranda 1. etasje.



Ytterdør 1. etasje

Tilstandsrapport



Ytterdør kjeller.



Råteskadet rekkverk.

TG 3 Veranda 1. etasje

Beskrivelse

Boligen har veranda på ca. 15 m² med utgang fra stue.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnert treverk, og er oppført med drager- og søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er påvist nedbøyning og tegn på svak konstruksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt. Det anbefales å forsterke konstruksjonen, samt rette den opp for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Svak konstruksjonsoppbygning.



Generell slitasje og manglende vedlikehold på dekke.



Skjev konstruksjon.

TG 3 Luftebalkong loft

Beskrivelse

Boligen har en luftebalkong på ca. 7 m², med utgang fra hobbyrom på loftet.
Balkongen ligger over innredede rom og er tekket med papptekking.

Eiers representant opplyser at rekkverket er fjernet, og at det er satt opp midlertidig skjerming mot regn fordi tekkingen ikke er tett, og det har vært lekkasje gjennom balkongen. Dette ble oppdaget ved lekkasje i himlingen på badet i 1. etasje.

Det er utført undersøkelser utover minstekravet i forskriften på bakgrunn av ønske fra eiers representant, for å identifisere eventuelle råteskader i konstruksjonen som følge av lekkasjen.

Det ble boret 73 mm hull i himling på bad 1. etasje og bjelkelag ble inspisert med inspeksjonskamera. Det ble ikke oppdaget tegn til råte eller svikt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller fornye tettesjiktet for å sikre en tett og varig løsning.

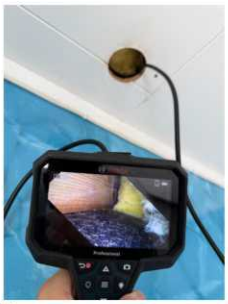
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utette skjøter og hjørner i sjikt.







Inspeksjon fra undersiden.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp til veranda med trinn og vanger av impregnert trevirke.

Utvendig trapp til inngangsparti i 1. etasje er utført i stål, med strekkmetall som dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innvendige gulv består i hovedsak av laminat og belegg fra ulike tidsperioder.

Det er registrert normale bruksmerker. Flere overflater er av eldre dato, og mindre avvik må påregnes uten at disse faller innenfor rapportens formål å beskrive i detalj.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte områder med eldre overflater som har behov for utbedring eller lokale tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å oppgradere eller utbedre eldre og slitte gulvoverflater for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukskomfort, økt slitasje og behov for mer omfattende tiltak på sikt.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger består i hovedsak av panel, malt strie og bygningsplater.
Himling er utført med malte takplater og slett himling.

Overflater er renovert i ulike tidsperioder.

Det er registrert normale bruksmerker. Flere overflater er av eldre dato, og mindre avvik må påregnes uten at disse faller innenfor rapportens formål å beskrive i detalj.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader og sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Lokale utbedringer må påregnes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har trebjelkelag fra byggeår som etasjeskiller.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt 27 mm høydeforskjell i stue 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.


Målt høyde stue 1. etasje


Målt høyde stue 1. etasje

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger i et usikkert område med tanke på forekomst av radon. Det betyr at det ikke finnes tilstrekkelig måledata eller geologisk informasjon til å si sikkert om radonnivået er lave eller høye.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Feieluken er etablert i kjeller.
Feieluken er funksjonsprøvd og funnet i orden.
Heldekkende pipebeslag over tak og fastmontert takstige i metall.
Det er montert en vedfyringsovn i stue av nyere ukjent dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i de innvendige ovnsteinene.
• Det er tegn til manglende tetting mellom røykrør fra vedovn og innmuringsstuss i pipe.

Dette kan medføre risiko for røyklekkasje og bør utbedres for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene i de innvendige ovnsteinene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for røyk- eller branngjennomgang. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette medføre økt fare for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.
• Det bør utføres fagmessig tetting mellom røykrør og innmuringsstuss i pipe for å hindre røyklekkasje.
Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for røykinntrenging i boligen, noe som kan medføre helseskader og brannfare.





Sprekker i ovnsteiner.



Manglende tetting.



Feieluke.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet i kjeller er av betong, med deler innredet som oppforet gulv. Veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur av betong/mur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i innforet vegg kan føre til skjult nedbrytning, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.
• Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller

Kostnadsestimat tar bare for seg kostnader med innvendige utbedringer. Ytterligere undersøkelser vil være nødvendig for å endelig fastsette kostnad.

Forholdet bør sees sammen med utvendig drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

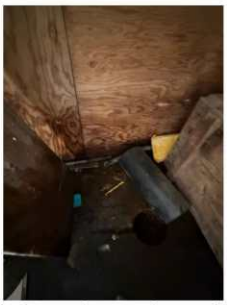


Høyt fuktnivå i oppforet gulv kjellerstue.

Tilstandsrapport



Høyt fuktnivå og dels nedbrutt trevirke i konstruksjonen.



Synlig fukt og råteskadet konstruksjon ned mot gulv i verksted kjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

90-graders svingtrapp med vanger og trinn av malt treverk til loft og kjeller.
Loftstrappen har rekkverk av stående, malte trespiler, og trinnene er kledd med teppe.

Stedvis knirk samt bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Trapper anbefales utbedret for å ivareta sikkerhet ved bruk.



Kjellertrapp



Trapp til loft

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører av finer eller malt overflate fra byggeår.
Enkelte dører har pyntelister på dørblad, og noen har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører tar i karm og trenger justering. Det er også registrert noen dører med synlige merker/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokale utbedringer og justeringer må påregnes.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert lydfeller for mus i kjeller. Eiers representant opplyser at det forekommer mus i kjelleren.
Det ble ikke registrert spor etter skadedyr forøvrig på befaring.

Det gjøres oppmerksom på at dette baserer seg på opplysninger fra egenerklæring, og
det som er visuelt mulig å se ved vanlig gjennomgang av boligen. Det er ikke gjort ekstraordinære tiltak for å avdekke spor etter skadedyr.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Eiers representant opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har eldre type baderomsplater, og himlingen har malte himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Vinduet på badet er plassert i dusjens våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader da vinduet ikke er laget av fuktbestandige materialer.
• Våtromsplater mangler fuktsikring/tettesjikt i nedkant av platene og er ikke montert fagmessig. Kuttkanter er synlige og kan oppta fukt.
• Synlige skader i himling etter tidligere lekkasje fra luftebalkong.

Konsekvens/tiltak
• Rommet kan fungere med dør/vindu i våt sone, men det anbefales kun bruk av dusjnisje eller dusjkabinett med tette dusjvegger. Det gjøres oppmerksom på at endret bruk vil kunne medføre problemer.
• Det bør etableres fuktsikring/tettesjikt i nedkant av våtromsplatene, og kuttkanter bør forsegles for å hindre fuktopptak.
Det anbefales at platene monteres etter gjeldende faglige krav for å redusere risikoen for fuktskader og påfølgende skader i konstruksjonen.
• Lokale utbedringer av himlingen må påregnes for å utbedre skadene etter tidligere lekkasje.
Tiltak på balkongen bør også gjennomføres for å hindre fremtidige lekkasjer, da manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg og fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.









1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulvet, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på ca. 20 mm. Sluket var ikke tilgjengeliggjort for nøyaktig måling.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Toalettet er festet til underlaget med skruer, noe som har ført til at tettesjiktet under er brutt. Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann som trenger inn under toalettet kan trenge ut i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Toalettet bør demonteres, og tettesjiktet under bør utbedres av fagperson for å sikre at det er tett rundt gjennomføringen. Konsekvensen av brutt tettesjikt er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

Priskonsekvens satt er for utbedring av mindre forhold, ikke fornying av hele tettesjiktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Brudd i tettesjikt. Toalett er skrudd fast i underlag.



Eldre plastsluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret fra tilstøtende rom og inn mot våtsone. Det ble gjort målinger i bunnsvill. Det ble målt 8 vektprosent, alt under 15 vektprosent anses som tørt.

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve og ingen garanti for avvik andre plasser.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår.
Oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er utført med betong på gulv og vegger, samt malt trepanel i himling.
Opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg og varmtvannsbereder er installert.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

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

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

Vurdering av avvik:

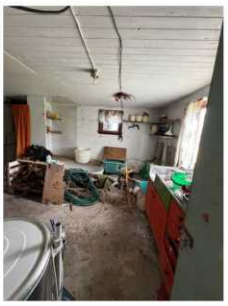
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet har manglende tettesjikt, eldre slukløsning og VVS. Dersom rommet skal benyttes som våtrom må det påregnes totalrenovert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Eldre kjøkken med profilerte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask i stål.
Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap.
Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og micro er montert.

Normale bruksmerker er registrert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Integrert ventilator i overskap med mekanisk avtrekk ut til friluft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast og støpejernsrør.
Støpejernsrør er fra byggeår, avløpsrør av plast er av eldre ukjent alder.
Stakeluke er plassert i kjeller på støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har 2 stk. luft-til-luft varmepumper montert i stue i 1. etasje.

Eiers representant opplyser:
Varmepumpen på nordside er eldst og ikke i bruk, men skal fungere.
Varmepumpen på sørside er den som har vært brukt de senere år. Det er lagt opp bryter for å velge varmepumpe i kjeller.

Varmepumpene ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Alderen på varmepumpene er ukjent, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon på alder og servicehistorikk for varmepumpene, samt å få utført funksjonstest av begge enheter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent alder er økt usikkerhet rundt varmepumpenes tilstand, redusert forutsigbarhet for fremtidig funksjon og levetid, samt risiko for plutselige driftsstans eller behov for utskifting.



Utedel nordside.

Tilstandsrapport



Utedel sørside.



Bildet viser varmtvannsbereder.



Innerdel sørside stue.



Bildet viser teknisk informasjon på varmtvannsbereder.



Innerdel nordside stue.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2008.
Lokalisert i vaskekjeller.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er registrert røranlegg av tidligere benyttet fyringsanlegg i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Anlegg som ikke er i bruk bør demonteres og saneres på en forsvarlig måte.

Det gjøres oppmerksom på at isolasjonen rundt rørene kan inneholde asbest.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør demonteres og saneres på en forsvarlig måte for å unngå risiko for lekkasjer eller andre skader fra utrangerte rør.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om isolasjonen rundt rørene inneholder asbest. Dersom asbest påvises, må sanering utføres av sertifiserte fagfolk for å unngå helserisiko ved eksponering for asbestfibre.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsaklig åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i gang på loft.

Skap har hovedsikring på 63 Amp, fordelt på følgende kurser:
1 stk 25 Amp, 1 stk 20 Amp, 2 stk 16 Amp, 1 stk 13 Amp og 6 stk 10 Amp.

Boligen selges som dødsbo, informasjon er derav svært begrenset. Det er ikke fremvist dokumentasjon på noe arbeid utført på det elektriske anlegget.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

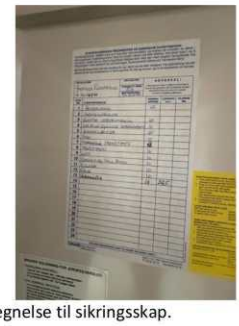
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Inntakssikring på nordvegg loft.



Bildet viser innvendig i sikringsskap.



Bildet viser kursfortegnelse til sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold under befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

• Omfattende fuktinntrengning og fuktskader kan føre til betydelig nedbrytning av konstruksjonen, med risiko for mugg, råte, redusert bæreevne og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Saltutslag på vegg, se også pkt om rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker (leca). Pusset og malt utvendig.
Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avskallet puss på lecamur.
Ubehandlet leca har høyt fuktopptak, noe som medfører økt risiko for frostsprengning og skader.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer må påregnes.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligens sør, øst og nordside har terreng med helning fra boligen. Vestside er relativt flatt, med noe helning mot boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.
Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vann- og avløpsledninger er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker ledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Det er septiktank i betong fra byggeår på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.



TG 3 Oljetank

Beskrivelse
Det er registrert en rørledning som kommer opp av kjellergulvet i vaskekjelleren, som kan stamme fra en nedgravd oljetank.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke opplysninger om at oljetanken, som tidligere har vært benyttet til oljefyringsanlegg i boligen, er sanert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på om oljetanken er sanert. Dersom dette ikke kan dokumenteres, anbefales det å gjennomføre sanering av tanken i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende sanering eller dokumentasjon medfører risiko for oljelekkasje, forurensning av grunn og miljø, samt økonomiske konsekvenser ved eventuell skade eller pålegg fra myndighetene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
• Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lagring og biloppstilling

Byggeår
1975

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

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

Vedlikehold
Eldre bygg som bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Påkostninger må forventes.

Beskrivelse
Garasjen er oppført på ringmur og gulv av betong.
Vegger av uisolert bindingsverk fra byggeår kledd med liggende bordkledning.
Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler uten undertak tekket med stålplater uten takrenner og nedløp.
Leddport i treverk med motorisert åpning.

Egen bod i bakkant av garasje.

Vedskjul på nordside er ikke medtatt i BRA grunnet høyde. Skjulet har store konstruksjonsmessige avvik og må påregnes sanert.

Garasjen har generelt etterslep av vedlikehold og må påregnes en del kostnader. Både på vedlikehold og konstruksjonsmessige utbedringer.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
Gnr 28 - Bnr 72
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

235 m²/235 m²

Enebolig: 4 Soverom, 2 Hall m/trapp, 2 Kott, Hobbyrom m/utgang til luftebalkong, 2 Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 4 Bod, Verksted, Vaskerom, Kjellerstue, Kjellergang m/trapp

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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	**800 000**
Konklusjon markedsverdi	**800 000**

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Sauraveien 68	208	16-12-2025	1 350 000	1 420 000	6 826	1956	Enebolig	1.2 km
2	Sauraveien 78	214	25-06-2025	1 250 000	1 290 000	6 028	1964	Enebolig	1.1 km
3	Sauraveien 27	104	07-09-2023	525 000	570 000	5 480	1950	Enebolig	1.6 km
4	Sauraveien 174, 8485 DVERBERG	147		600 000		4 081		enebolig	96 m

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
Gnr 28 - Bnr 72
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter: Vann, feiing og eiendomsskatt. Fremvist.	Kr.		10 500
Forsikring, estimert.	Kr.		9 500
Renovasjon og slamtømming, estimert.	Kr.		8 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**260 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 310 000**

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.		400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 700 000**

Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
Gnr 28 - Bnr 72
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

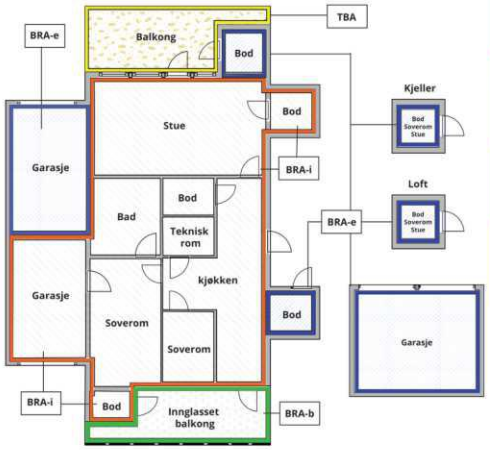
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncelle

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.

Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
Gnr 28 - Bnr 72
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Norsk takst

Arealer

Enebolig

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)
Loft	49			49	7	4	53
1. etasje	95			95	15		95
Kjeller	91			91			91
SUM	**235**				**22**	**4**	**239**
SUM BRA	**235**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, hall m/trapp, soverom 2, kott, kott 2, soverom 3, hobbyrom m/utgang til luftebalkong		
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue, bod, soverom		
Kjeller	Kjellergang m/trapp, bod, bod 2, bod 3, verksted, vaskekjeller, entré, kjellerstue		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Knevegger og ugunstig form på loft vanskeliggjør nøyaktig oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger datert 17.04.1985, det er avvik til disse fra dagens bruk:
- Verandadør og veranda 1. etasje på sørside er ikke med på tegninger.
- Inngangsparti til kjeller på østside er ikke med på tegninger.
- Det er avvik til plantegninger på alle etasjer.
- Kjeller: Dører og rominndeling stemmer ikke.
- 1. etasje: WC er omgjort til bod, soverom mot nord, entre og bod er omgjort til kjøkken, kjøkken er åpnet opp som en del av stue.
- Loft: Kott østside er åpnet opp som en del av gang, soverom og gangløsning mot vest stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utebod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør
	Bernt Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	28	72		0	1035.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sauraveien 182

Hjemmelshaver
Halvorsen Hilma

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er landlig beliggende på Saura, på østsiden av Andøya i Andøy kommune. Nærområdet består hovedsakelig av spredt bolig- og landbruksbebyggelse, med nærhet til sjø, fjell og turterreng. Adkomst skjer fra Sauraveien.

Dverberg med dagligvarebutikk og barnehage ligger ca. 5 km unna. Andenes og Risøyhamn, med et bredere service- og skoletilbud, ligger ca. 24–26 km fra eiendommen. Området har begrenset servicetilbud i gangavstand, og bil må påregnes til de fleste daglige gjøremål.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område og omfattes ikke av detalj- eller områdereguleringsplan. I Kommuneplanens arealdel 2013–2024, plan-ID 201301, vedtatt 17.03.2014, er ca. 1 033 m² av eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. En mindre del på ca. 2 m² er avsatt til LNFR-formål.

Ifølge kommunens planopplysninger datert 25.06.2026 er det ikke registrert pågående planarbeid eller midlertidig bygge- og deleforbud som berører eiendommen. Eventuelle tiltak må vurderes etter gjeldende kommuneplanbestemmelser og øvrige offentlige krav.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med plen, spredt beplantning og gruset innkjøring.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo, og tilgjengelig informasjon om eiendommen er derfor begrenset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	01.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	01.07.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sauraveien 182 , 8485 DVERBERG
Gnr 28 - Bnr 72
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

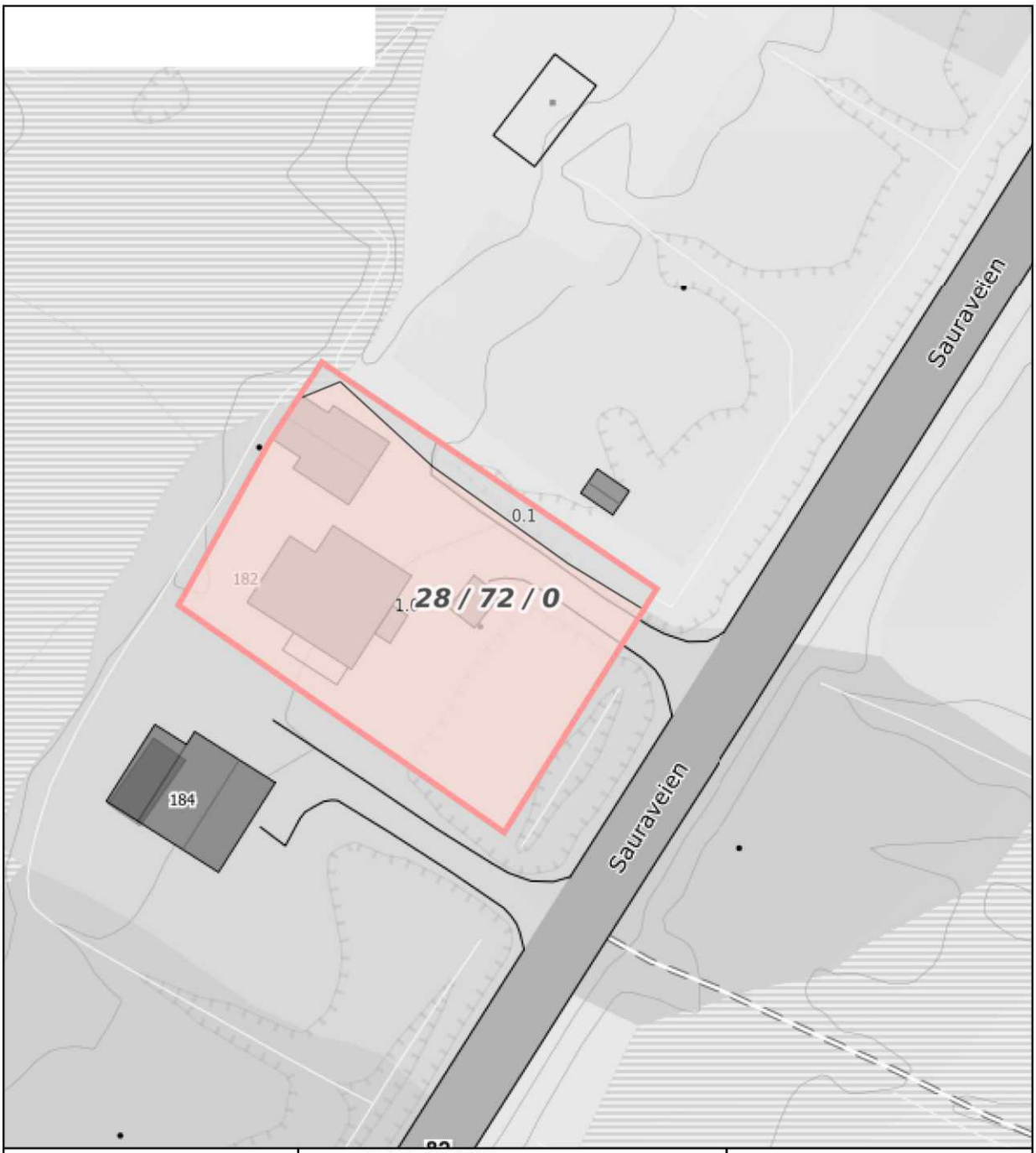
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Vedlegg



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.07.2026 13:11
Eiendomsdata verifisert: 01.07.2026 13:09

GÅRDSKART 1871-28/72/0
Tilknyttede grunneiendommer:
28/72/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

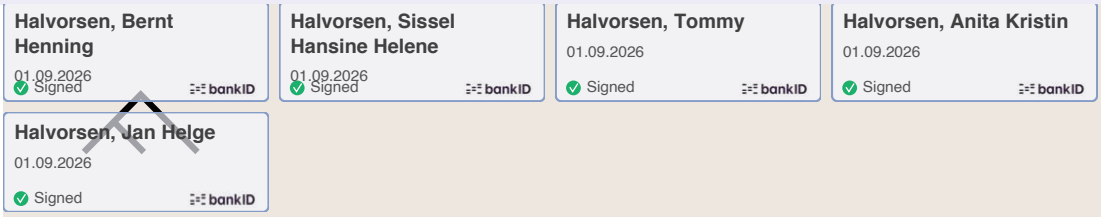
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	0.0
未	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.0	1.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.1	1.1

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



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

Anita Kristin Halvorsen

Tommy Halvorsen

Bernt Halvorsen

Sissel Halvorsen

Jan Helge Halvorsen

Boligen

Sauraveien 182
8485 Dverberg

1871-28/72/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vannskader i taket på badet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vannintregning i yttervegg mot vest.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ja,dårlige vinduer på loft

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Vann i kjellerom mot sørvest

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**

Kondens på kjellervegger mot sørvest.Vann på gulv i rom mot sørvest.Saltinnslag på vegger og på gulv under kjellertrapp

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?

- **Ja**

Fuktskader på vegg,gulv og tak i 2 rom på loft mot vest.

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?

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Ja**

Innkjøpt ny 3 kamret,4 m3 slamavskiller,men denne er ikke gravd ned. Denne ligger på nabotomten foreløpig.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Ja**

Ja,gammel oljetank ligger nedgravd ved vegg på nordsiden.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tilbygg mot vest,ca 1986

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?
• **Ja**

Tidligere eier bygde tilbygg ca 1986

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Ja**

?

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 28, Bruksnr 72	**Kommune:**	1871	Andøy
Adresse:				
Veiadresse:	Sauraveien 182, gatenr 71344 8485 Dverberg	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	202 3	Saura-Kvalnesberget Øst
Oppdatert:	14.01.2021	**Kirkesogn:**	10080303	Andøy

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Nyheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.09.1966	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 035,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	19.09.1966	Avgiver	1871/28/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1871/28/72	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sauraveien 182	H0101	Bolig	198,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	100,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	198,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	198,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1966
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11375952			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		70,0		70,0			
H01	1	98,0		98,0			
L01		30,0		30,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190301028			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			29,0	29,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

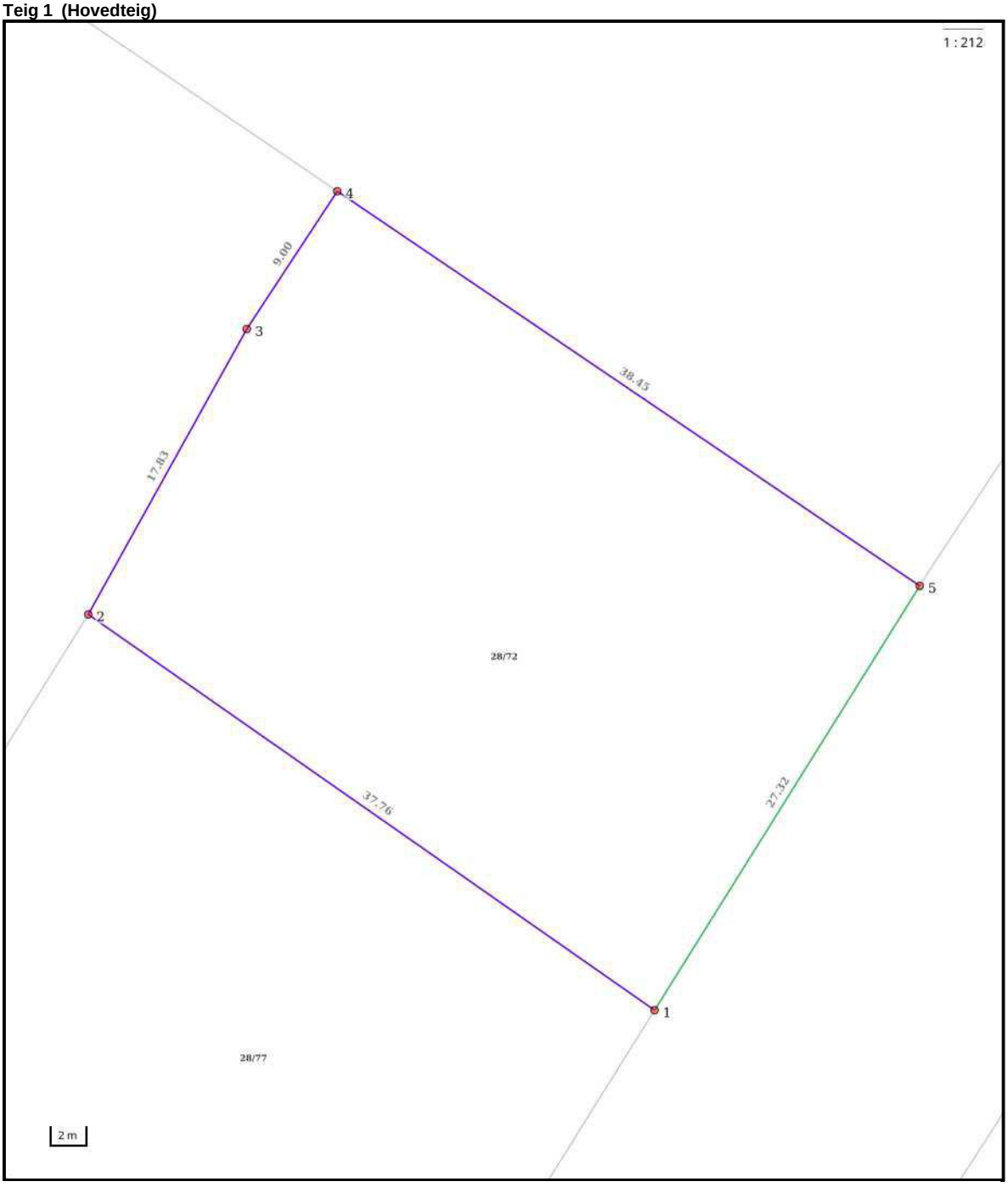


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 035,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 669 908,60	540 969,38	37,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 669 930,20	540 938,41	17,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 669 945,78	540 947,08	9,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 669 953,30	540 952,03	38,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 669 931,76	540 983,88	27,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

enova

Energiattest



Adresse **Sauraveien 182, 8485 DVERBERG**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342800**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11375952**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **235,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **305,99**

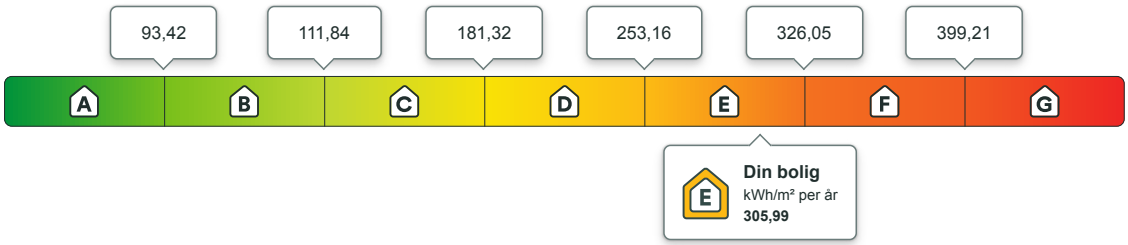
Sauraveien 182, 8485 DVERBERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 634,08	**354,04**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sauraveien 182, 8485 DVERBERG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Sauraveien 182, 8485 DVERBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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 luftbehandlingsanlegg

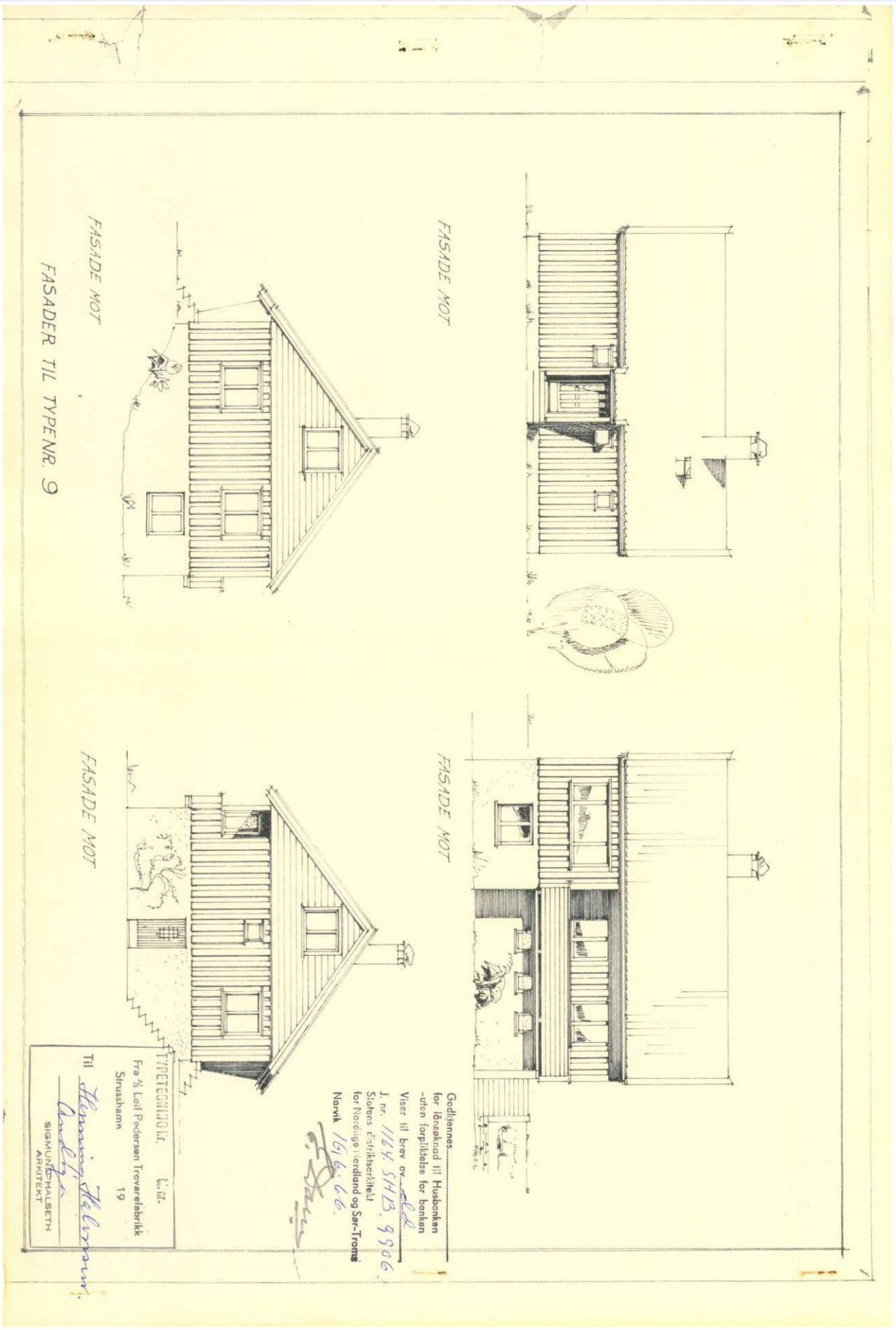
Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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.

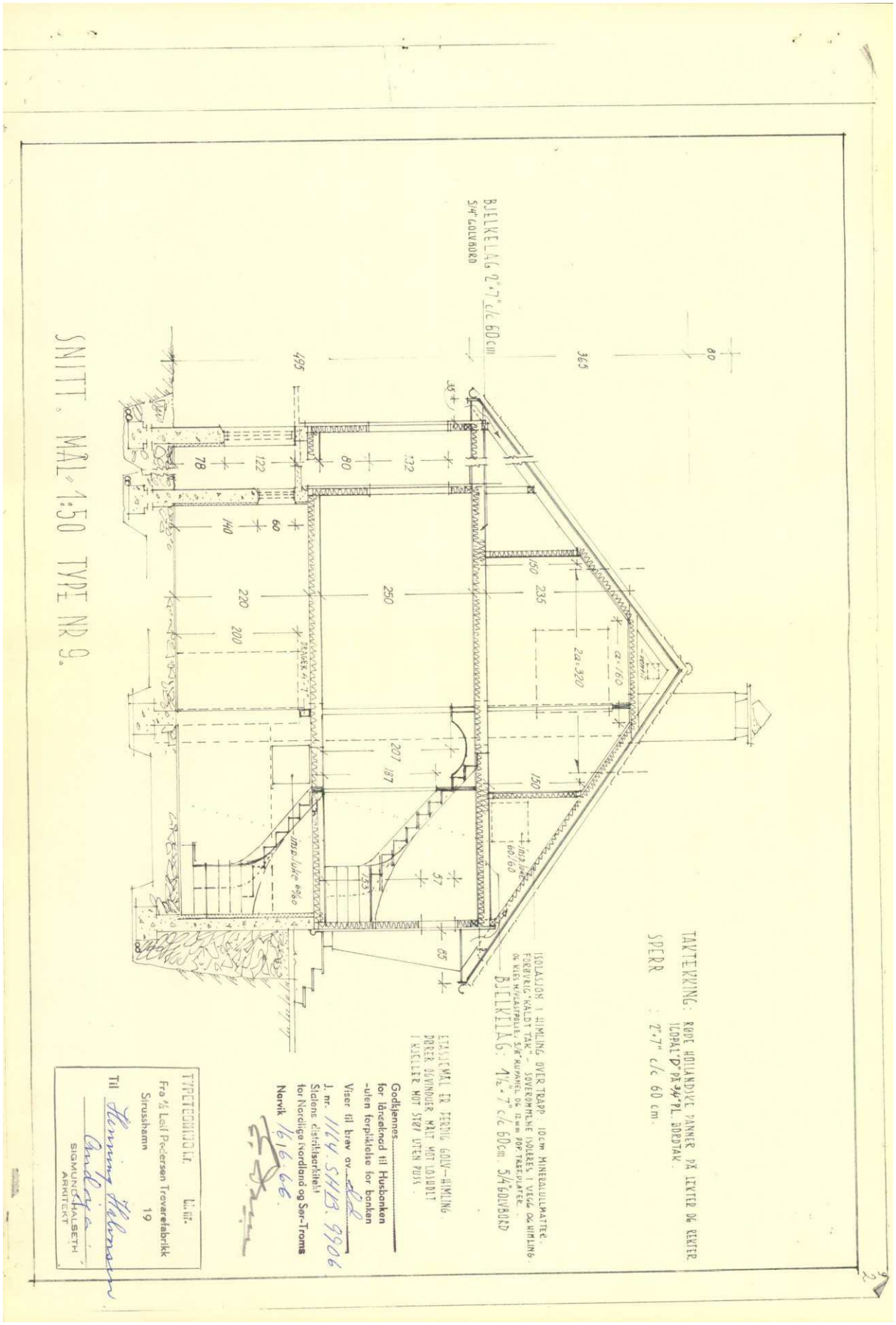
Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

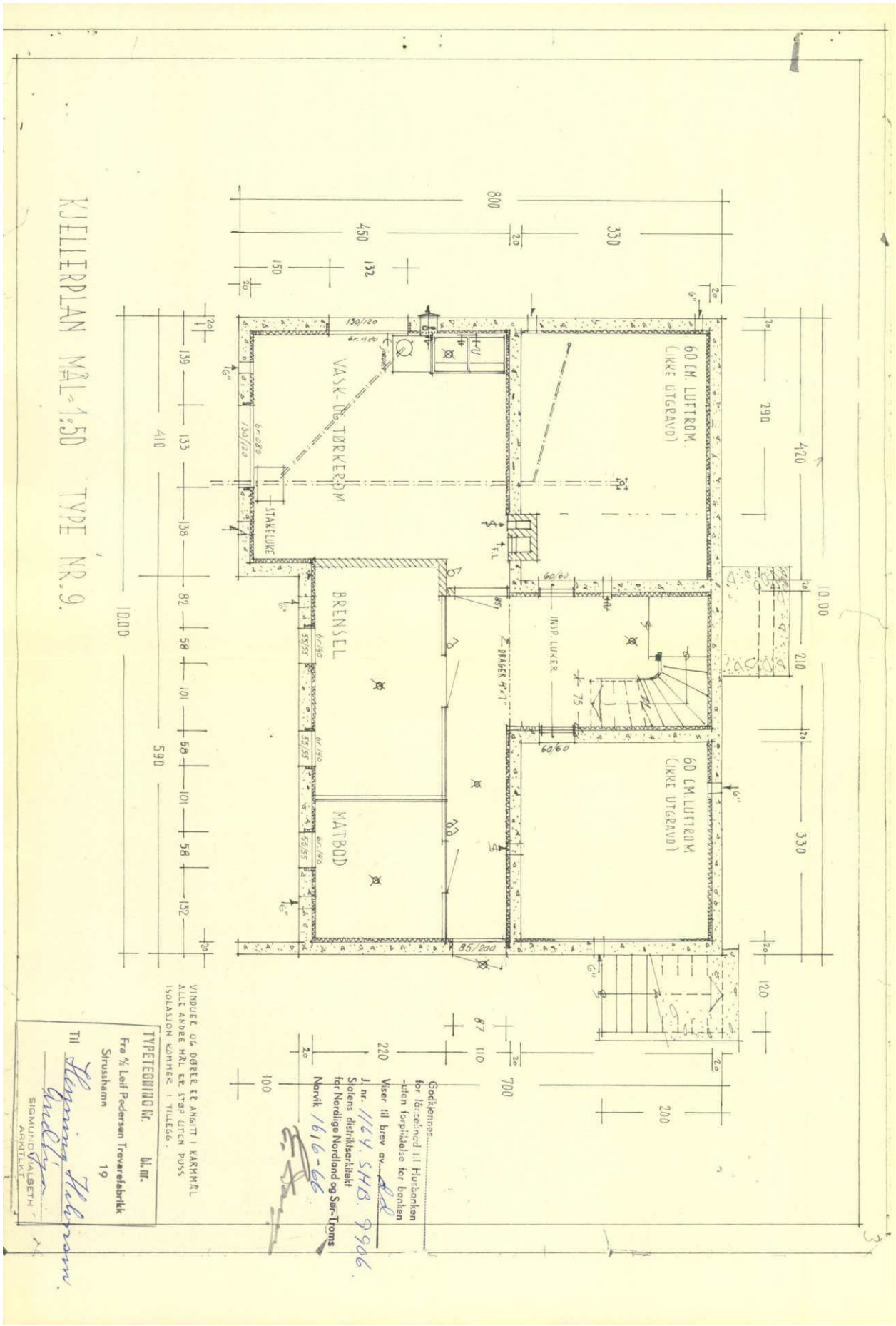
Vedlegg


FASADER TIL TYPE NR. 9
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
J. nr.
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik
TYPETEGNING Nr.
Fra % Leif Pedersen Trevarefabrikk
Strusshamn
19
Til
SIGMUND HALSETH
ARKITEKT

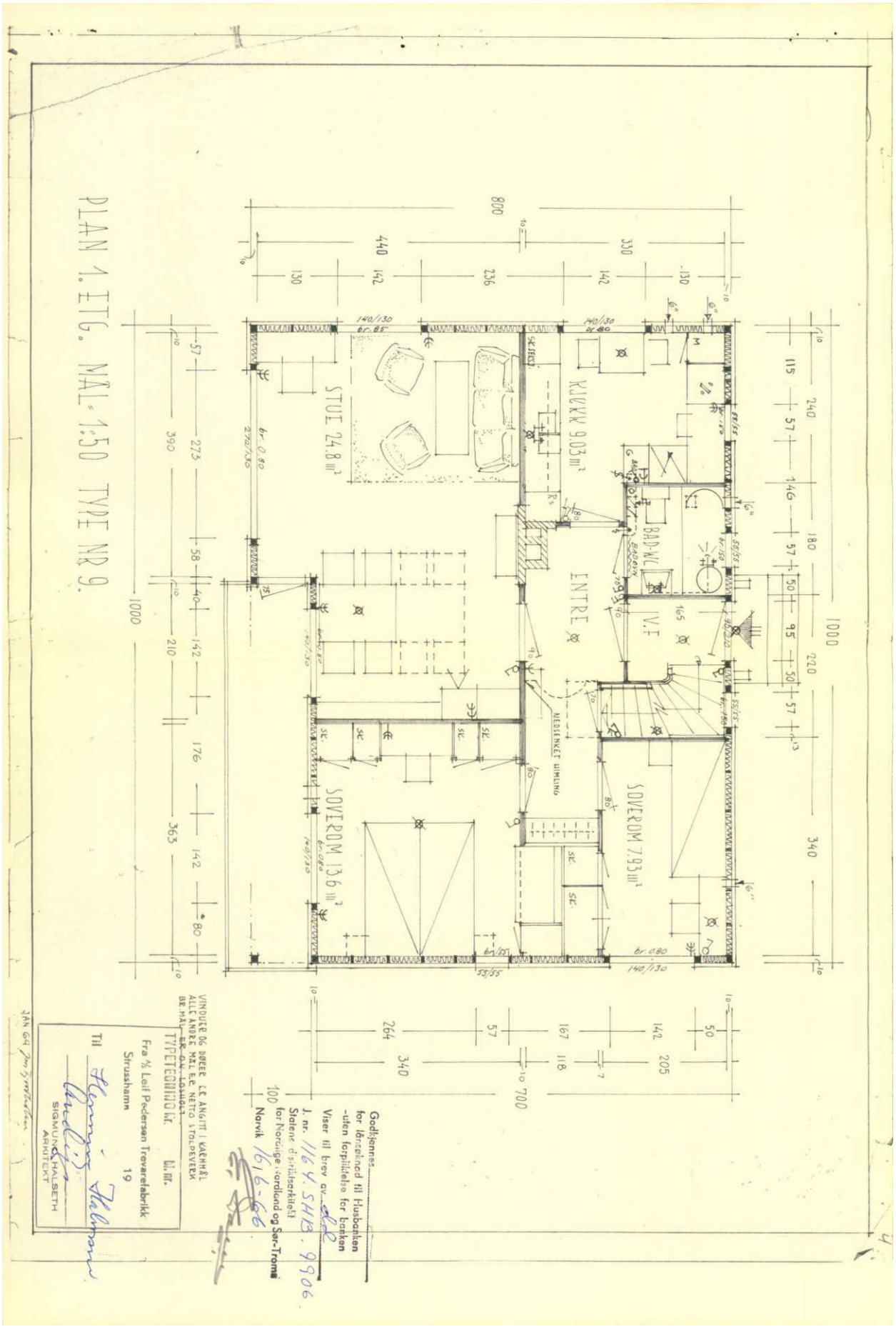
Vedlegg


SNITT. MÅL 1:50 TYPE NR 9.
BJELKELAG 2"x7" c/c 60 cm
5/4" GULVBORD
TAKTEKKING: RØDE HOLLANDSKE PANNER PÅ LEKTER OG REKTER
LODPAL "D" PÅ 3/4" PL. BORDTAK.
SPERR : 2"x7" c/c 60 cm.
ISOLASJON I HIMLING OVER TRAPP: 10cm MINERALULLMATTER.
FORBEHOLDT "KALDT TAK" - SOVEROMMENE ISOLERES I VEGG OG HIMLING
OG KLES M/GLASPROLEX SØR-RUPANEL OG 12mm POP TREPLATER.
BJELKELAG: 1½"x7" c/c 60cm. 5/4 GULVBORD
TRAPPER A-7
Godkjennes
for tårekjønd til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
J. nr. 1164. SHB. 9906
Statens sjeriksarkitekt
for Nordlige Hordaland og Sør-Troms
Norvik 16.6.66.
TYPETEGNING L.nr.
Fra ½ Leif Pedersen Trevarefabrikk
Sirusshamn 19
Til Hennung Halvorsen
Andøya
SIGMUND HALSETH
ARKITEKT

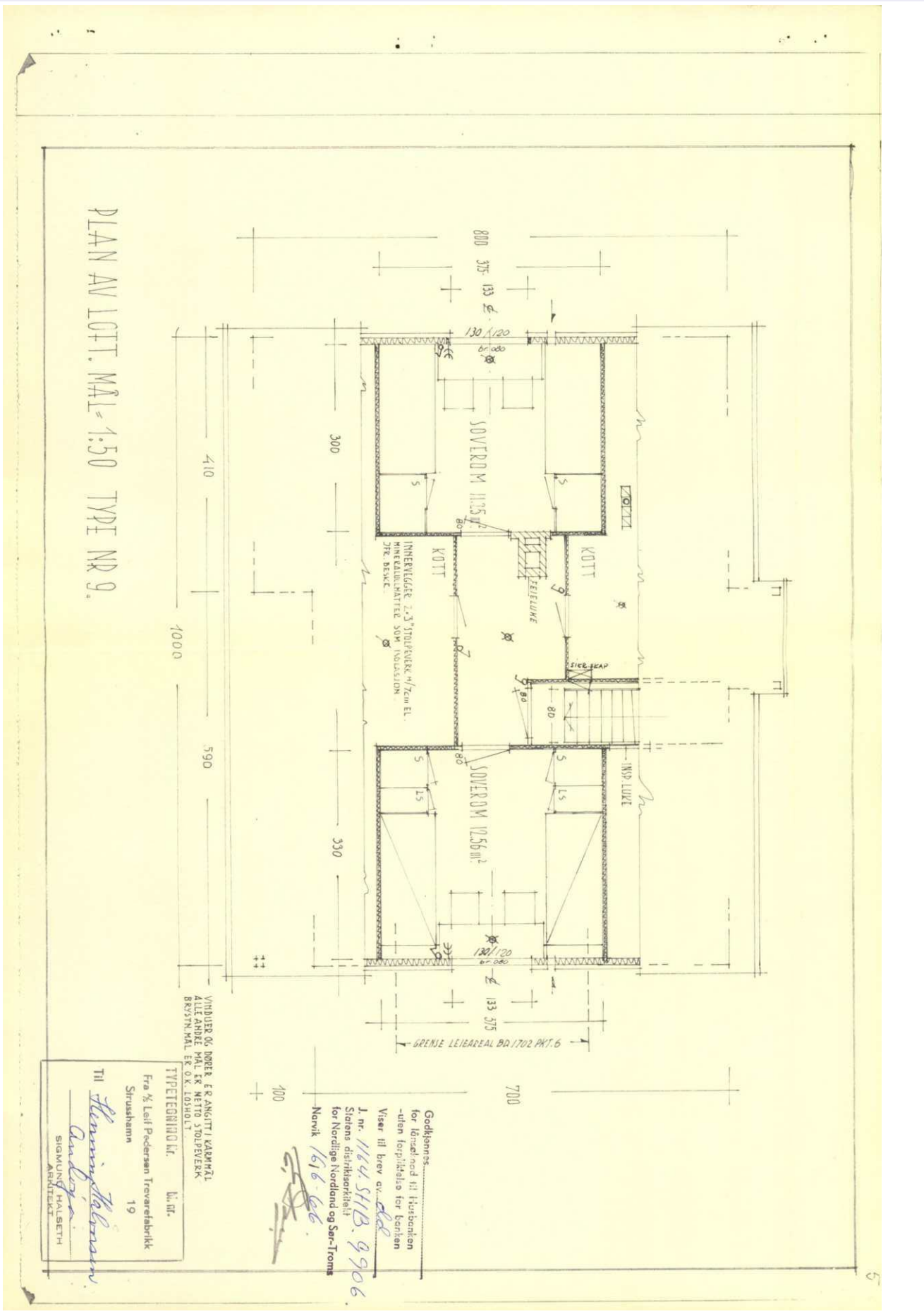
Vedlegg


KJELLERPLAN MÅL 1:50 TYPE NR. 9.
60 CM. LUFTROM (IKKE UTGRAVD)
VASK- OG TØRKEROM
BRENSEL
MATBOD
STAKELUKE
INSP. LUKER
DRÆGER 41.7"
60/60
85/200
800
330
450
132
150
420
290
210
120
700
200
410
590
1000
TYPETEGNING Nr. Bl. nr.
Fra A/S Leif Pedersen Trevarefabrikk
Strusshamn
19
Til Kleppang Helgesen
SIGMUND MALSETH
ARKITEKT
VINDUER OG DØRER ER ANGITT I KARMMÅL
ALLE ANDRE MÅL ER STØP UTEN PUSS
ISOLASJON KOMMER I TILLEGG.
Godkjennes
for låneopptak til Husbanken
uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
J. nr. 1164 SHB 906
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 1616-66

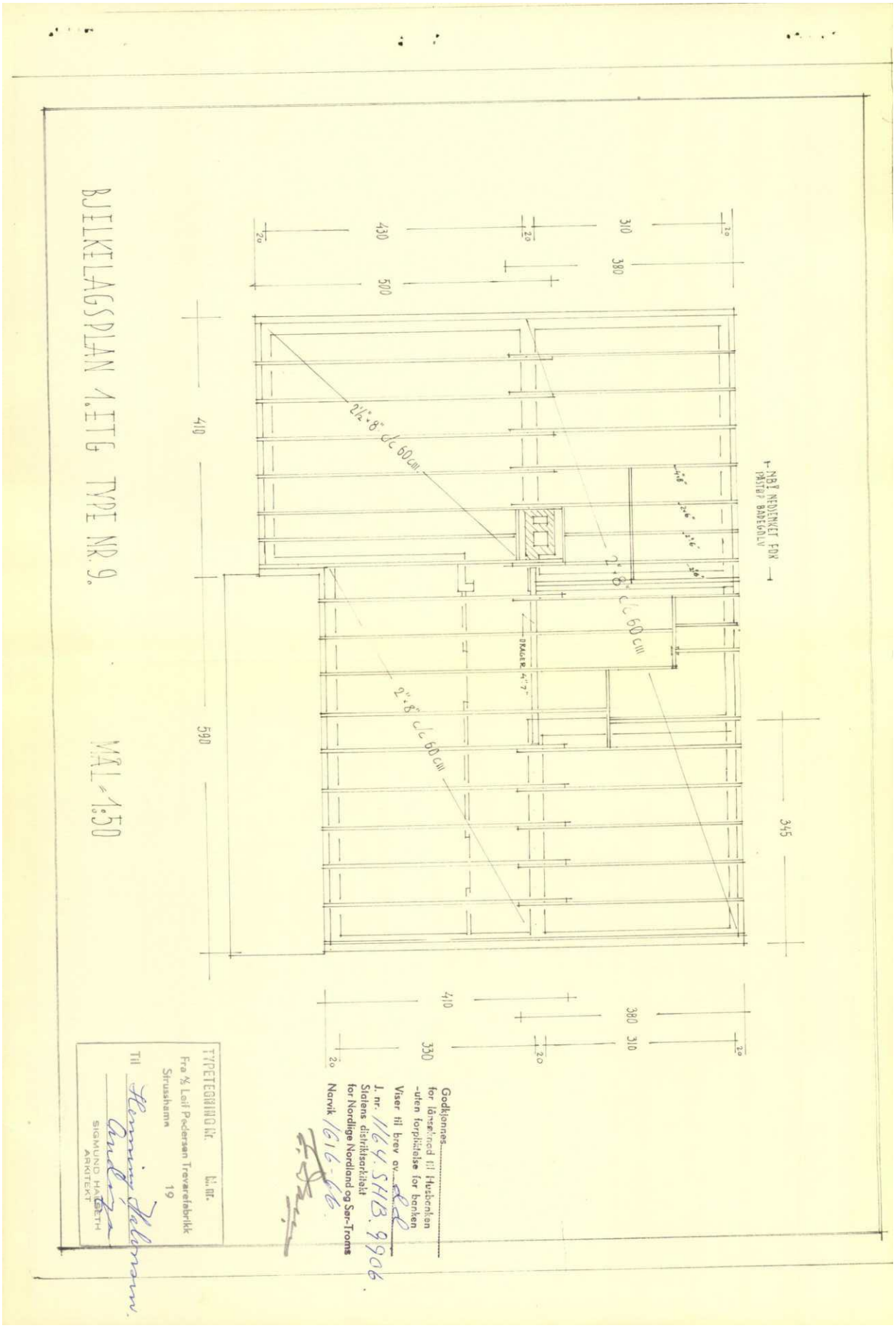
Vedlegg


PLAN 1. ETG. MÅL: 1:50 TYPE NR 9.
STUE 24.8 m²
KJØKK 9.03 m²
BAD/WC
ENTRE
I.V.F
SOVEROM 13.6 m²
SOVEROM 7.93 m²
NEDSENKET UTMLING
1000
TYPETEGNING kf. Utg. nr.
Fra ⅋ Leif Pedersen Trevarefabrikk
Strussahamn 19
Til
SIGMUND HALSETH
ARKITEKT
Godkjennes for idriftsettelse av Husbanken
Viser til brev av
J. nr.
Statens arkitektkontor for Nordre Nordland og Sør-Troms
Narvik

Vedlegg

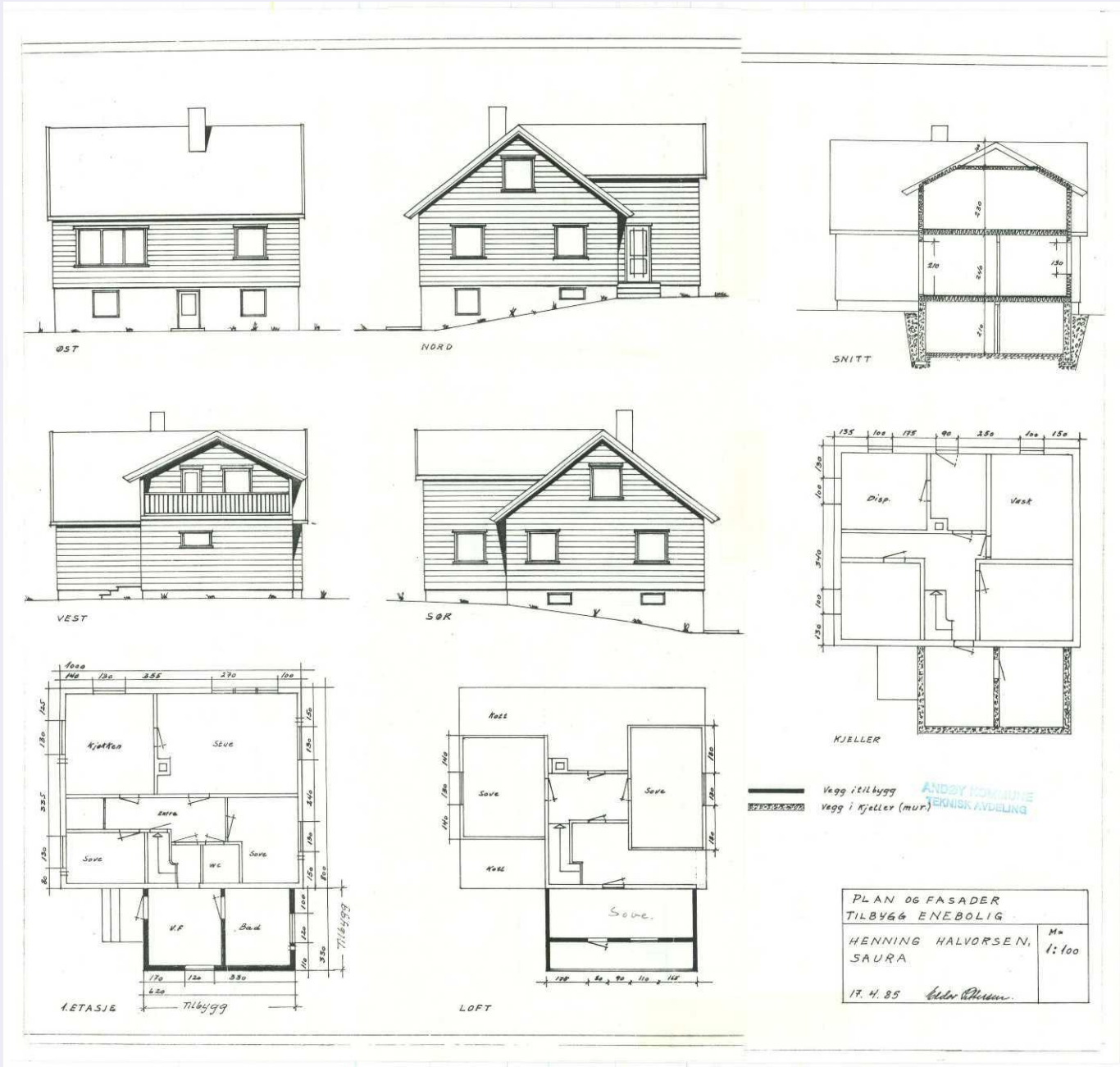

PLAN AV LOFT. MÅL= 1:50 TYPE NR 9.
SOVEROM 11.25 m²
SOVEROM 12.56 m²
KOTT
KOTT
INNERVEGGER 2-3" STOLPEVERK M/7cm EL. MINERALULLMATTER SOM I NEDSJON
SJIKT BEKG.
SJIKT BEKG.
INSP LUKE
130/120
130/120
800
375
133
300
410
1000
590
330
100
700
GRENSE LEIEAREAL BD 1702 PKT. 6
VINDUER OG DØRER ER ANGITT I KARMMÅL
ALLE ANDRE MÅL ER NETTO STOLPEVERK
BRYSTN. MÅL ER O.K. LOSHOLT
TYPETEGNING Nr.
Fra % Leif Pedersen Trevarefabrikk
Strusshamn
19
Til
SIGMUND HALSETH
ARKITEKT
Godkjennes
for lånemidler til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
J. nr.
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik

Vedlegg


BJELKELAGSPLAN 1.ETG TYPE NR. 9.
MÅL 1:50
NB! NEDSENKET FOR PANTRY BADEGULV
DRAGER 4"x7"
2"x8" c/c 60 cm
2"x8" c/c 60 cm
2"x8" c/c 60 cm
345
410
590
430
500
310
380
330
Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
J. nr. 1164.SHB.9906
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 16/6-66
TYPETEGNING Nr. Ht. nr.
Fra A/S Leif Pedersen Trevarefabrikk
Strusshamn
Til Herr Arnulf Pedersen
SIGMUND HAGERTH
ARKITEKT


Henning Halvorsen, Saura
Fasader
Enebolig
1:100

Vedlegg


ØST
NORD
SNITT
VEST
SØR
KJELLER
Disp.
Vask
Kjøkken
Stue
Sove
WC
V.F
Bad
Tilbygg
1. ETASJE
LOFT
Vegg i tilbygg
Vegg i kjeller (mur)
ANDØY KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLAN OG FASADER
TILBYGG ENEBOLIG
HENNING HALVORSEN,
SAURA
17. 4. 85
M=
1:100

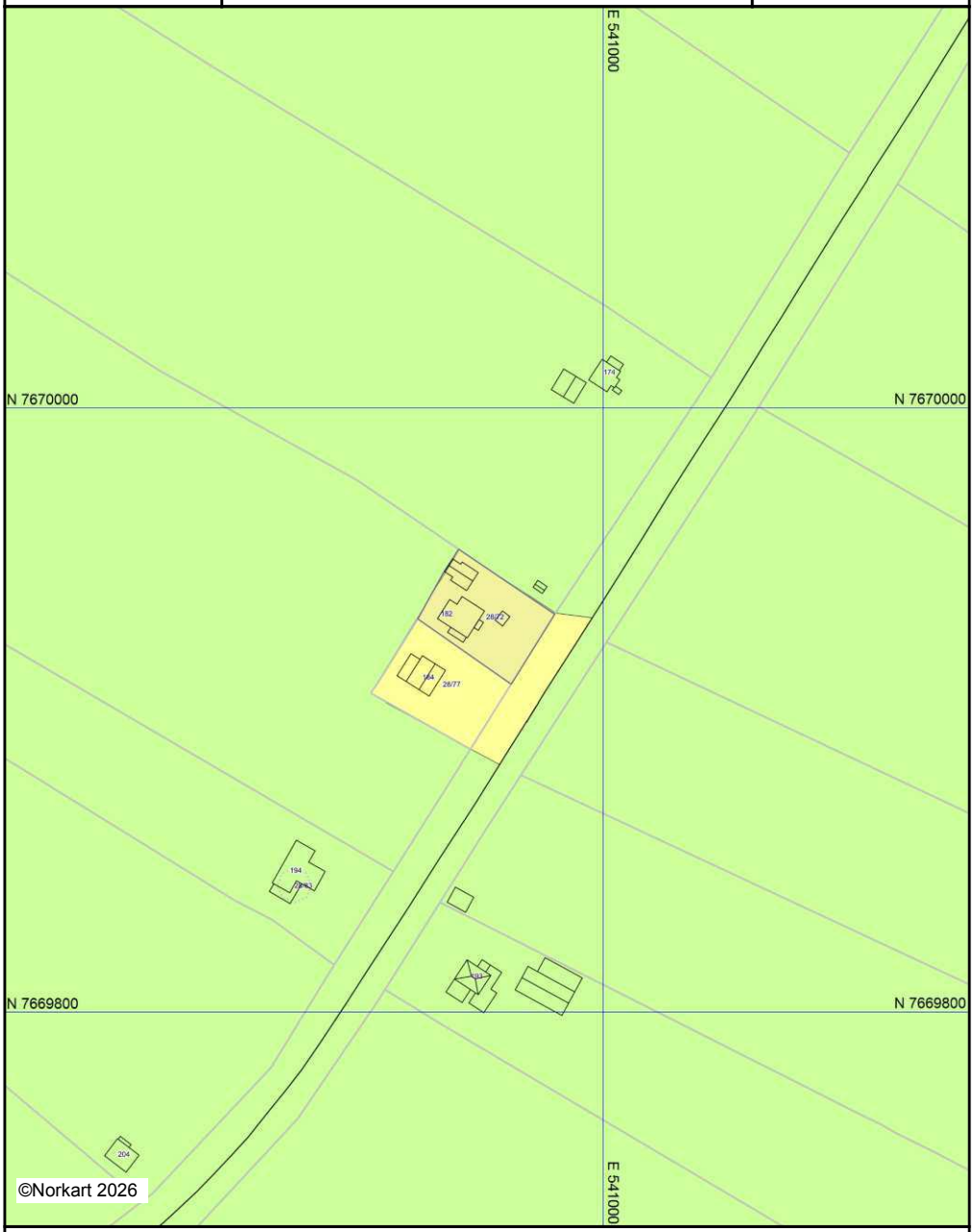
Andøy kommune

Kommuneplan

Eiendom: 28/72
Adresse: Sauraveien 182
Utskriftsdato: 25.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



DAGBOKFØRT
13.03.86 02236
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

Utdrag av
Rettsbok
for

Nordre Vesterålen jordskifterett.

År 1984 den 21. august ble jordskifterett holdt for Saura, gnr. 28 i Andøy herred i lokale i ungdomshuset på Saura.

Rettens formann: Jordskiftedommer A. D. Johansen.
Jordskiftemeddommere:
1. Avdelingsleder Elling Jacobsen, Andenes.
2. Gårdbruker Hermod Rasmussen, Myrland.

Protokollfører: Jordskifteteknikker Jan W. Pedersen.

Sak nr. 10/1983.

Parter i saka:

Følgende parter er rekvirenter:

1. Eleseus Sivertsen,	eier av	bnr. 1,
2. Herløv Haugnes,	" "	" 9, og
	medeier "	" 14,
3. Jens Johansen,	eier "	" 10,
4. Jørgen Nilsen,	" "	" 13,
5. Anna Vårheim,	" "	" 16,
6. Harry Andersen,	medeier "	" 19 og 20, og
	eier "	" 22,
7. Karstein Johansen,	medeier "	" 19 og 20, og
	eier "	" 50
8. Wenche Guldbrandsen,	" "	" 23,
9. Gurli Eilertsen,	" "	" 24,
10. Olga Jørgensen,	" "	" 26,
11. Bjarne Jørgensen,	" "	" 29, 60 og 61,
12. Terje Jensen,	" "	" 32,

M.239-1
M 239-2.

e.s.trykk

13. Tor Arne Lyngseth, medeier av bnr. 33,
14. Ivar Lyngseth, " " " 33,
15. Sonja Nystad, " " " 33,
16. Reidar Fredriksen, eier " " 34,
17. Johan K. Johansen, medeier " " 36 og 49,
18. Frode A. Johansen, " " " 36 og 49,
19. Harald Vollan, eier " " 43 og 68,
20. Aud Johansen, medeier " " 45 og 69,
21. Gunn Torhild Nikolaisen, " " " 45 og 69,
22. Rutt Hagen Karlsen, " " " 48,
23. Gunnar Stål Hagen, " " " 48,
24. Lilly Ridderseth, eier " " 51.

Følgende eiere regnes inntil nærmere avklaring også som parter.

25. Helga Korsnes, eier av bnr. 2 og 52,
26. Selmer Hagen jr. " " " 3,
27. Gunnvor Laupstad, " " " 4 og 17,
28. Gerda Karlsen, medeier " " 5,
29 Ingebjørg Ingebrigtsen, " " " 5,
30. Elise Ingebrigtsen, " " " 5, og
eier " " 92,
31. Henry E. Karlsen, " " " 6, 14 og 46,
32. Karl Hals, medeier " " 7,
33. Olav Hals, " " " 7,
34. Ingebjørg Lyng, " " " 7,
35. Åse Fagerli, " " " 8,55 og 56,
36. Oddvar Pedersen, " " " 8, 55 og 56,
37. Marie-Therese Sørensen, eier " " 11 og 66, og
medeier " " 87 og 89,
38. Arne Spjelkavik, eier " " 12,
39. Isak Haugnes, medeier " " 14, og eier av bnr. 42,
40. Oddvar Lind, " " " 15,
41. Sylvi Nicolaisen " " " 15,
42. Einar Linchausen, eier " " 18,
43. Staten v/Fylkeslandbruks-
styret i Nordland, " " " 21,
44. Haldis Hansen, " " " 25,
45. Olaug Ingeborg Karlsen, " " " 28,
46. Reidun Leier, medeier " " 30,

47. Olav Leier,	medeier	av	bnr.	30,
48. Harald Eilertsen,	eier	"	"	31 og 37,
49. U.L. Fram v/formann Kåre sivertsen,	"	"	"	35,
50. Knut H. Lødding,	"	"	"	38,
51. Dagfinn Skjelstad,	"	"	"	39,
52. Arne Jakobsen,	medeier	"	"	40,
53. Fridtjof Jakobsen,	"	"	"	40,
54. Ingunn Olsen,	"	"	"	40,
55. Nils O. Kristiansen,	eier	"	"	44,
56. Thorvald Lødding,	"	"	"	53,
57. Odd Vollan,	medeier	"	"	54,
58 Marie Wollan,	"	"	"	54,
59. Ragna Møksvold,	"	"	"	54,
60. Kaspara Hanssen,	eier	"	"	57,
61. Anna Hanssen,	"	"	"	58,
62. Dverberg Samvirkelag v/formann Jan Enoksen,	"	"	"	59,
63. Staten v/Forsvarets distriktsingeniør Sør Hålogaland	"	"	"	62 og 73,
64. Andøy kommunale kraftverk,	"	"	"	63,
65. Hermod Hansen,	"	"	"	64,
66. Reidun Halvorsen,	"	"	"	65,
67. Inger Hågensen,	"	"	"	70,
68. Magnor Halvorsen,	"	"	"	71,
69. Henning Halvorsen,	"	"	"	72,
70. Per Johansen,	"	"	"	76,
71. Birger Nilsen,	"	"	"	77,
72. Tore Sivertsen,	"	"	"	80,
73. Andøy kommune,	"	"	"	81,
74. Gunnar Hagen,	"	"	"	82,
75. Jann B. Jørgensen,	"	"	"	83,
76. Torleif Bjørk,	"	"	"	85,
77. Håkon Sørensen,	medeier	"	"	87 og 89,
78. Liv Bente Prytz,	"	"	"	88,
79. Arve Elias Prytz,	"	"	"	88,
80. Bernt Olsen,	eier	"	"	90,
81. Rita Helene Vollan,	"	"	"	91,

- 4 -

82. Rigmor Schaug, medeier av bnr. 93,
83. Odd Einar Olsen, " " " 93
84. Kjell Ingebrigtsen eier " " 94,
85. Arne Skogvoll, " " " 95.

Saka gjelder: Grensegangssak for fastlegging og avmerking av grenser for Fjellveien til Saura, gnr. 28 i Andøy herred.

Til stede: Nr. 1, 2, 3 ved Harry Andersen, 6, 7 ved Arne Vollan, 11, 12, 16, 17 og 18 ved Albert Johansen, 19, 20 og 21 ved Arne Vollan, 22, 24 ved Bendiks Ridderseth, 26 ved Jan Jørgensen, 31, 41, 45 ved Bjarne Jørgensen, 50, 63 ved Ivar Skogstad, 64 ved Åsmund Karlsen, 75, 80 og 85.

Følgende var lovlig varslet, men møtte ikke: Nr. 4, 5, 8 -10, 13 - 15, 23, 25, 27 - 30, 32 - 40, 42 - 44, 46 - 49, 51 - 62, 65 - 74, 76 - 79 og 81 - 84.

Rettens formann gjorde greie for hovedreglene om inhabilitet og leste opp 106 - 108 i domstolsloven. Verken rettens medlemmer eller partene visste om forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Begge jordskiftemeddommerne har tidligere avgitt forsikring.

På forespørsel framkom ingen merknad mot rettens sammensetning, og rettens formann erklærte retten for lovlig satt.

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 1: Krav om voldgiftsmessig grensegangssak fra Elesius Sivertsen m/fl. dat. 8/6 1983.

Dok. nr. 2: Brev til Nordre Vesterålen jordskifterett fra Arne Skogvoll, dat. 6/7 1983.

Dok. nr. 3: Gjenpart av innkalling til saksforberedende møte på Saura den 9. januar 1984, dat. 22. desember 1983.

Dok. nr. 4: Gjenpart av brev fra jordskiftedommeren i Nordre Vesterålen til Eleseus Sivertsen og Jann B. Jørgensen, dat. 16.01.84.

dok. nr. 5: Fullmakt fra Ivar H. Lyngseth til Sonja Nystad og/eller Tor- Arne Lyngseth, dat. 13.02.84.

Dok. nr. 6: Krav i to skjemaer om grensegangssak med ordinær jordskifterett vedrørende Fjellveien på Saura. fra ovennevnte parter nr. 1 - 24, dat. januar 1984.

Dok. nr. 7: Gjenpart av innkalling til rettsmøtet i dag, dat. 29. juni 1984, med oppnevning av jordskiftemeddommere, vedlagt Postverkets kvittering av samme dato for innleverte rek.

- 5 -

brev med innkalling av parter i saka.
Dok. nr. 8: Gjenpart av innkalling av jordskiftemeddommere, dat. 29. juni 1984.
Dok. nr. 9: Fullmakt fra Frode og Johan K. Johansen til Albert Johansen, dat. 08.08.84.
Dok. nr. 10: Fullmakt fra Lilly Ridderseth til Bendiks Ridderseth, dat. 20/8 1984.
Dok. nr. 11: Fullmakt fra Selmer Hagen til Jan Jørgensen, udat.
Dok. nr. 12: Fullmakt fra Gunn Nikolaisen til Arne Vollan, dat. 18/8 1984.
Dok. nr. 13: Fullmakt fra Aud Johansen til Arne Vollan, dat. 17/8 1984.
Dok. nr. 14: Fullmakt fra Olaug Ingeborg Karlsen til Bjarne Jørgensen, dat. 7/8 1984.
Dok. nr. 15: Fullmakt fra Jens Johansen til Harry Andersen, udat.
Dok. nr. 16: To fullmakter fra Karstein Johansen til Arne Vollan, begge dat. 17/8 1984.

De framlagte dokumenter ble lest opp.

En hadde til stede utskrift av utskiftningsforretning nr. 5/1934 for gården Saura, sluttet 3. oktober 1946, og kopi av kart i forbindelse med denne forretning over utmarka til Nordre og en del av utmarka til Søndre Saura, opptatt 1942.

Rettens formann leste opp fra kapitlene om veier og forskjellige bestemmelser i ovennevnte forretning, da spesielt for Fjellveien, vei nr. 3. Videre redegjorde rettens formann for at samtlige eiere av bruk på gården var innkalt til dette rettsmøtet fordi det i beskrivelsen for Fjellveien i utskiftningsforretning nr. 5/1934, er nevnt om at "Fjellveien er utlagt til felles benyttelse for samtlige bruk på søndre- og nordre Saura." Rettens formann nevnte videre det området av Fjellveien som grensegangssaka omfatter i henhold til kravet, og at det i kravet videre er nevnt at det er fellesskap i grunnen i Fjellveien og at den kreves avmerket på begge sider.

De møtende parter fikk nå ordet for å uttale seg om saka og da i første omgang om eiendoms- og bruksrettsforholdene til Fjellveien.

Knut Lødding mente Fjellveien var utlagt som felleseie med bruksrett for brukene, men han viste ikke hvordan en skulle forholde seg der veien var lagt utenom den oppstukne trace. Han var inne på tanken om det var riktig å flytte grensa mellom Nord- og Sør-Saura.

Terje Jensen var ikke inne på å flytte grensa. Han hadde for-

langt å få oppgått grensa der veien var oppstukket. Han kunne påvise grensa et godt stykke innover i marka. Jensen uttalte seg om at ingen hytteeiere hadde bruksrett til veien. Han hadde hele tida ment at det var de 44 bruk som var med i skiftet slutta i 1946, som eide noe i Fjellveien. Han mente det sto om dette i den dommen gården hadde vedrørende Andøy flyplass i 1961. Angående sakskostnadene mente Jensen at disse måtte betales av de 44 bruk som eide Fjellveien.

Eleseus Sivertsen nevnte om at Fjellveien i 1961 ble betraktet som sameie i forbindelse med et ekspropriasjonsskjønn som hadde med Andøy flyplass å gjøre. I denne forbindelse foreviste han avskrift av begjæring om tvangsfullbyrdelse fra forsvarsdepartementet ved prosessfullmektig overrettssakfører Bjørn Warhuus mot Saura Fjellveis sameie, dat. 28. desember 1961. Han mente at bare de som er nevnt i denne forretning, hadde rett i Fjellveien. Han nevnte videre at i Arnipa var Fjellveien lagt på Sør-Saura, Sivertsen foreviste videre to brev fra Arne Skogvoll, som hadde fått utgått hyttetomt og bygd hytte i området Litlholen der Fjellveien går. Sivertsen var interessert i om Harald Vollan, som hadde solgt hyttetomt til Arne Skogvoll, hadde solgt av den veien som var utstukket som fjellvei ved skiftet i 1946.

Albert Johansen nevnte at det var snakket mye om atkomsten til de utlagte sommerfjøstomtene på Litlholen fra der Fjellveien nå var bygd i dette området. Videre nevnte han om mulighetene for atkomst fra bnr. 36 sin teig i områdene Nedrejorden og Tverrfjellet fram til der Fjellveien nå var bygd. Han var usikker på hvordan det kunne ordnes med denne atkomsten. Johansen mente det var de 44 bruk som var nevnt i skiftet fra 1946 som var ansvarlig for Fjellveien, men å holde den i orden mente han var en sak mellom dem som brukte veien og dem som eide den.

Herløv Haugnes ga uttrykk for at dersom Fjellveien hadde vært bygd der den opprinnelig var utlagt, hadde alle kommet til veien på egen teig.

Reidar Fredriksen nevnte om at Fjellveien nå var bygd langt opp på hans eiendom, og han kunne ikke gå med på at veien skulle være grense der den nå lå. Han mente at grensa for Nord- og Sør-Saura skulle gå der den opprinnelig var oppstukket etter Fjellveien. Angående sakskostnadene mente Fredriksen at tomtebrukene også måtte betale noe.

Bendiks Ridderseth kunne ikke tenke seg at tomteeierne hadde rett

i fellessakpet innen Fjellveien. Han mente dette fellesskapet måtte gå ut fra de bruk som hadde fått del i skiftet i 1946. Ved fordeling av sakskostnadene mente han at det måtte tas utgangspunkt i brukenes skyld.

Arne Vollan nevnte om at når det i skiftet fra 1946 var nevnt om rett i Fjellveien, så trodde han det var ment de som hadde eiendomsrett. Han trodde ikke noen tomteeiere mente de eide noe i Fjellveien. Han mente det var de 44 bruk fra skiftet i 1946 som eide Fjellveien, men han ville ikke nekte noen å bruke veien.

De 44 bruk som av partene er nevnt som de eiendomsberettigede bruk som var med i skiftet, sluttet 3. oktober 1946, og således andelsberettiget i fellesskapet innen Fjellveien, er følgende: For Nord- Saura: Bnr. 1, 9 10, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21 22, 25, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42 og 44, og for Sør-Saura: Bnr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 17, 23, 24, 26, 27, 29, 40, 41 og 43.
Det ble også under sakas gang nevnt fra partene og kommentert fra rettens formann om at dersom en eller flere av de ovennevnte bruk senere skulle være delt med eiendomsrett til det fraskilte bruk, vil disse fraskilte bruk måtte bli å regne med i fellesskapet innen Fjellveien.

I forbindelse med uttalelsene fra partene om hvilke bruk fellesskapet innen Fjellveien refererte seg til, kom også spørsmålet om fordelingen av sakskostnadene opp til drøfting. Sakskostnadene tas til vanlig ikke opp til drøfting før etter at det er tatt standpunkt til fremme av saka. Ut fra de uttalelser som var framkommet fra partene vedrørende saka og i tilfelle fremme av denne, sa ingen imot på forespørsel fra rettens formann, om at kostnadene ble betalt av foreninga for Fjellveien og at disse kostnader senere ble fordelt ut fra de 44 bruk som hadde del i skiftet, slutta i 1946.

Jordskifteretten sammen med partene foretok befaring i marka. Fra utgangspunktet for grensegangskravet for begrensningen av Fjellveien og nordover mot nabogården Stave, ble det påvist grensemerker i tilstøtende grenser mot Fjellveien og en nedsatt merkestein og noen grensetuer i midtlinja for Fjellveien som grense mellom Nord- og Sør-Saura. Videre ble det påvist grensemerker for de utlagte sommerfjøstomter på Litlholen fra utskiftningen fra 1946.

Jordskifteretten finner at det må være i partenes interesse å få fastlagt og avmerket begrensningen for Fjellveien, da det

til dels er noe uklart om forløpet av midtlinja for veien. I henhold til kravet skal Fjellveien avmerkes på begge sider, og det er derfor nødvendig å få en entydig bestemmelse om Fjellveiens bredde innen den veistrekning saka gjelder. Både de reelle og formelle betingelser for fremme av saka finnes å være til stede.

Jordskifteretten gjorde derfor enstemmig slikt

vedtak:

Den grensegangssaka som ved krav av januar 1984, framlagt som dok. nr. 6, er krevd av de ovenanførte 24 rekvirenter, blir å fremme i henhold til kravet.

Partene ble gjort kjent med jordskifterettens vedtak om fremme av saka.

I forbindelse med befaringen ble det drøftet med partene om bredden av Fjellveien. Det kom da fram ulike oppfatninger angående veiens bredde. Jordskifteretten bestemte ved rettsmøtets avslutning den 21. august at rettsmøtet skulle fortsette neste dag kl. 9^{30} i lokale i ungdomshuset på Saura og da ta opp til fortsatt forhandling om bredden av Fjellveien. Dessuten vil en også kunne ta opp til behandling andre momenter med tilknytning til saka.

Den 22. august fortsatte rettsmøtet i lokale i ungdomshuset på Saura med samme rettspersonale som forrige dag.

Følgende møtte: Bjarne Jørgensen, Albert Johansen, Bendiks Ridderseth, Jann Jørgensen, Harald Vollan, Arne Vollan, Herløv Haugnes, Eleseus Sivertsen, Terje Jensen, Harry Andersen og Knut Lødding.

Partene fikk nå igjen ordet for å uttale seg om saka og da spesielt vedrørende bredden av Fjellveien.

Bendiks Ridderseth uttalte at det hadde vært meninga at Fjellveien ble utlagt med en bredde av 8 m. De hadde veier på Sør-Saura som var utlagt med 6 m^{s} bredde. Han hadde hørt at da Nord-Saura fikk kompensasjon for flytting av Fjellveien, ble skjellet flyttet 4 m. Dersom Fjellveien skulle utvides til 10 m, måtte Sør-Saura betale med 2 m grunn, uttalte han. Ridderseth mente det var en sak om retten hadde kompetanse til å forandre veibredden til 10 m, da dette ble en arealforandring.

Eleseus Sivertsen mente det ikke var riktig at det var tatt 4 m til kompensasjon ved flytting av Fjellveien. Han mente skjellet ble flyttet oppe ved Arnipa, men nede gikk det ut i spiss, slik at de som var der nede ikke fikk noen kompensasjon. Han mente jordskifte-

retten måtte legge merke til denne kompensasjonen ved neste befaring, Sivertsen foreviste kopi av kartriss over sommerfjøstomtene på Litlholen i forbindelse med utskiftningen på gården, slutta 1946. Han mente det var feil på kartet av sommerfjøstomtene, da Fjellveien her var inntegnet med en bredde på bare 7 m. Sivertsen nevnte at i utskiftningen fra 1946 for Nord-Saura, var vei nr. 5 beskrevet med en bredde på 10 m. Han mente Fjellveien ikke kunne være noe smalere, da vei nr. 5 lå i forbindelse med vei nr. 3, Fjellveien.

Terje Jensen uttalte seg om at vei nr. 5 var utlagt etter Fjellveien, og da skulle en gå ut fra at Fjellveien ikke var noe smalere. Han mente således at Fjellveien måtte være 10 m brei. Jensen nevnte at der hytta til Arne Skogvoll sto, skulle det ha stått ei grensetue, denne skulle stå 12,5 m fra midten av Fjellveien. Angående Fjellveien og sommerfjøstomtene mente Jensen det måtte være en plass mellom tomtene og grensa for veien.

Harry Andersen nevnte om sommerfjøstomtene gikk til grensa mot Fjellveien og at veibredden da i tilfelle var gitt. Han mente tomtene lå der steinene var nedsatt. Han så ingen hensikt i at Fjellveien skulle være 10 m og mente det var nok med 8 m.

Knut Lødding mente sommerfjøstomtene lå i grensa med Fjellveien og at en måtte gå ut fra de avmerkede tomtene ved bestemmelse av bredden på Fjellveien. Spørsmålet var om Fjellveien skulle være 8 eller 10 m sør for merkesteinene for sommerfjøstomtene, mente han.

Herløv Haugnes mente det stemte med hans oppfatning at sommerfjøstomtene lå i grense med Fjellveien. Det hadde ikke vært behov for veigrøft der. Han mente det viktigste var å finne midtlinja for Fjellveien, om veien var 8 eller 10 m, var av mindre interesse.

Albert Johansen uttalte seg om at en kunne gå ut fra avgrensningen av skogteigene for å finne midtlinja av Fjellveien. Han spurte om det var noen mulighet for å få ordnet med atkomst fra teigen til bnr. 36 over annet bruks teig og fram til den opparbeidde Fjellveien.

Angående forespørselen fra Albert Johansen redegjorde rettens formann for jordskifterettens kompetanse i forbindelse med en grensegangssak, og videre om at det i en grensegangssak kan framsettes krav om jordskifte og at det kan tas standpunkt til kravet av jordskifteretten i grensegangssaka. I denne forbindelse leste rettens formann opp § § 88 og 89 i jordskifteloven. Etter denne redegjørelse uttalte Albert Johansen seg om at han ville vurdere dette nærmere.

Jordskifteretten bestemte at det nå skulle foretas ny befaring

i marka for å kontrollere midtlinja av Fjellveien i forhold til de nedsatte merkesteiner for sommerfjøstomtene.

Ved befaringen viste det seg at de nedsatte merkesteiner for sommerfjøstomtene mot Fjellveien, sto i en avstand fra midtlinja for veien med vel 6 m i gjennomsnitt, med litt innbyrdes variasjon. Under befaringen ble det videre diskutert om bredden av Fjellveien og det ble framsatt påstander fra partene.
Arne Vollan, Harald Vollan, Knut Lødding, Bendiks Ridderseth, Harry Andersen, Bjarne Jørgensen, Terje Jensen og Herløv Haugnes framsatte slik

påstand:

Veibredden for Fjellveien til Saura, gnr. 28 i Andøy, skal være 8 m med 4 m på hver side ut fra veiens midtlinje.

Opplest og vedtatt.

Eleseus Sivertsen framsatte slik

påstand:

Veibredden for Fjellveien til Saura, gnr. 28 i Andøy, skal være 10 m med 5 m på hver side ut fra veiens midtlinje.

Opplest og vedtatt.

Jordskifteretten fant ikke grunnlag for forliksmegling i dette tilfellet.

Det ble nå under befaringen fra partene nevnt om at det i utskiftsningsforretninga for Sør-Saura skulle stå om at den kompensasjon Nord-Saura hadde fått for at Fjellveien ble lagt på dem, skulle være 4 m. Det ble også antatt at utskiftningskartet for denne forretning skulle vise dette. Utskrift av utskiftningsforretning nr. 3/1928 for gården Saura, sluttet 23. september 1939, og kopi av kart i forbindelse med denne forretning over en del av utmarka til Saura søndre, opptatt 1935 - 37, ble skaffet til veie. På bakgrunn av nevnte kart og forretning kunne en ikke finne noe om bredden på Fjellveien. Partene påviste ute på myra hvor den gamle grensa mellom Nord- og Sør-Saura hadde gått og hvor den nye grense nå gikk etter at det ble gitt kompensasjon til Nord-Saura for at Fjellveien gikk over deres grunn.

Etter denne befaring fortsatte rettsmøtet i ungdomshuset på Saura og partene fikk igjen høve til å uttale seg vedrørende den

oppståtte tvist om bredden av Fjellveien.

Eleseus Sivertsen påpekte at det i utskiftningsforretninga for Sør-Saura sto om utlagte veier at de skulle være 10 m. Han syntes derfor at det måtte bli rart dersom Fjellveien skulle bli bare 8 m når det ellers var utlagt veier med 10 m bredde.

Etter at partene på forespørsel fra rettens formann, ikke hadde mer å anføre eller dokumentere, erklærte rettens formann forhandlingene angående tvisten om bredden av Fjellveien for avsluttet og tvisten opptatt til avgjørelse,

Rettens formann gjorde kjent at avgjørelsen av tvisten forkynnes for partene ved rekommandert brev med utskrift av rettsboka for dette rettsmøtet.

Rettens formann gjorde kjent med reglene for påanking av avgjørelsen tvisten gjelder og leste opp jordskiftelovens § § 61, 63 og 64. Det er 2 måneders ankefrist fra forkynnelsen. Når det gjelder anke, vises for øvrig til kap. 7, anke og gjennomsyn, i jordskifteloven av 21. desember 1979.

Kostnadene ved dette rettsmøtet:

Jordskiftemeddommer Jacobsen:

2 dager	kr. 500,-	
Tillegg	" 270,-	
Skyss	" 210,-	kr. 980,-

Jordskiftemeddommer Rasmussen:

2 dager	kr. 500,-	
Tillegg	" 270,-	
Skyss	" 246,90	" 1 016,90
	Tilsammen	kr. 1 996,90

Denne kostnad ble foreløbig betalt av Sør-Saura Gårdsforening v/Bendiks Ridderseth med kr. 500,-, av Sør-Saura Gårdsforening v/Arne Vollan med kr. 750,-, og av Harry Andersen med kr. 750,-. Ved sakas avslutning vil det bli tatt endelig standpunkt til kostnadsfordelingen,

Jordskiftemeddommerne fikk sine tilgodehavender utbetalt.

Tvisten om bredden av Fjellveien har jordskifteretten bestemt å avgjøre ved dom etter jordskiftelovens § 17.

Jordskifteretten har enstemmig avsagt slik

dom:

Tvisten det skal tas avgjørelse i, er veibredden for Fjellveien

til Saura, gnr. 28 i Andøy, for den veistrekning som er anført i kravet, framlagt som dok. nr. 6.

Det vises til hva som foran er anført angående de framsatte påstander, partsforholdet og partenes og partsfullmektigenes framstillinger av saka.

Jordskifteretten vil bemerke:

Når det gjelder Fjellveien for Sauragården, er det i de foran nevnte utskiftningsforretningene nr. 3/1928 og 5/1934 ikke nevnt noe om veibredden. I forretning nr. 3/1928 er Fjellveien nevnt som vei nr. 2 og i forretning nr. 5/1934 som vei nr. 3. Den del av Fjellveien saka og tvisten gjelder er vei nr. 3 i forretning nr. 5/1934.

Ved avgjørelsen av veibredden for Fjellveien, vil jordskifteretten forsøke å finne fram til den veibredden som ble nyttet ved utlegget av Fjellveien ved utskiftningsforretning nr. 5/1934, sluttet 3. oktober 1946.

Fra forretning nr. 5/1934 har jordskifteretten skaffet til veie arealberegningene for Fjellveien for den strekningen saka gjelder, og dividert dette arealet med den tilsvarende veistrekning. Dette ga da som resultat en gjennomsnittlig veibredde for Fjellveien på 6,8 m. Når en videre for den del av Fjellveien saka gjelder, målte bredden av Fjellveien ut fra utskiftningskartet for forretning nr. 5/1934, ga dette som resultat en gjennomsnittlig veibredde for Fjellveien på 7,6 m. Jordskifteretten er oppmerksom på at det ved disse beregninger og målinger kan gjøre seg gjeldende en viss variasjon med omsyn til resultatet, men er likevel av den oppfatning at de resultater som her er nevnt, må være retningsgivende for vurderingen av bredden for fjellveien for den strekning saka gjelder.

Ved kontroll av midtlinja for Fjellveien i forhold til de utlagte sommerfjøstomter på Litlholen i forbindelse med forretning nr. 5/1934, viste det seg at de nedsatte merkesteiner for sommerfjøstomtene, sto med en gjennomsnittlig avstand fra midtlinja på vel 6 m. Dersom Fjellveien skulle være begrenset av disse nedsatte merkesteiner for sommerfjøstomtene, ville dette gi en bredde av Fjellveien på vel 12 m. Men jordskifteretten er av den oppfatning at dette kan en ikke uten videre godta, fordi for det første Fjellveien er inntegnet med en bredde av 7 m og sommerfjøstomtene med en lengde av 13 m på det kartriss over sommerfjøstomtene på Litlholen i forbindelse med forretning nr. 5/1934, for det annet er det i beskrivelsen av sommerfjøstomtene i samme forretning nevnt om at disse er utlagt "langs nordøstre side av Fjellveien", og for det tredje er det ikke

i nevnte forretning noen grensebeskrivelse av de utlagte sommerfjøstomter som viser beliggenheten av disse i forhold til Fjellveien. Det knytter seg således en rekke usikkerheter til forholdet med å anta bredden av Fjellveien ut fra de utlagte sommerfjøstomter. På kartrisset er således veibredden 7 m og tomtelengdene 13 m, mens tomtene i marka er avgrenset med nedsatte merkesteiner som gir omlag 10 m^{S} tomtelengde og med en veibredde på vel 12 m i forhold til merkesteinene. Disse uoverensstemmelser kan skyldes at Fjellveien ikke går helt til merkesteinene, da det står "langs nordøstre side av Fjellveien," men dette må bli antakelser da det ikke er noen grensebeskrivelse å referere til for sommerfjøstomtene.

I utskiftningsforretning nr. 3/1928, sluttet 23. september 1939, er det for de utlagte veier nr. 4, 5 og 6 anført en veibredde på 10 m. Ellers er det i denne forretning anført to utlagte veier med en veibredde på 6 m og tre utlagte veier med en veibredde på 8 m. I utskiftningsforretning nr. 5/1934, sluttet 3. oktober 1946, er det for den utlagte vei nr. 5 anført en veibredde på 10 m. Felles for de utlagte veiene med en veibredde på 10 m i begge forretningene, er at de alle er utlagt over myrterreng. Det står da også i forretning nr. 5/1934 om den utlagte vei nr. 5, "en 10 m bred veg, iberegnet perm og grøfter, ----" Videre er samtlige av disse ovennevnte utlagte veier med en veibredde på 10 m, utgått fra den del av Fjellveien som ble utlagt i forbindelse med forretning nr. 3/1928, og denne del av Fjellveien ble i forretning nr. 3/1928 utlagt over myrterreng. Dette er derimot ikke tilfelle for den del av Fjellveien som ble utlagt i forretning nr. 5/1934. Denne del av veien ligger for en stor del over holer og i kanten mellom myr og fastmark, og hadde således ikke i den grad behov for veibredde til grøfter og permer som der veien var utlagt over djup myr. Etter jordskifterettens oppfatning kan dette således indikere i at vei nr. 2, Fjellveien, i forretning nr. 3/1928, kunne vært utlagt med en større bredde enn vei nr. 3, Fjellveien, i forretning nr. 5/1934.

Angående den kompensasjonen for veigrunn som ble nevnt fra partene ved omlegging av Fjellveien, kunne ikke partene konkret påvise verken i utskiftningsforretninger eller ved befaring hvilken veibredde som var lagt til grunn ved kompensasjonen. På bakgrunn av partenes uttalelser og påvisninger framgikk det også at denne kompensasjon var gitt for den del av Fjellveien som ble utlagt i for-

retning nr. 3/1928, og således etter jordskifterettens oppfatning ikke direkte kunne overføres til den utlagte Fjellvei i forretning nr. 5/1934, som er den del av Fjellveien saka gjelder.

Ved avgjørelsen av tvisten om veibredden for Fjellveien for det området saka gjelder, har det vært flere usikkerhetsmomenter med i bildet. Jordskifteretten har således på bakgrunn av det som foran er anført funnet at påstanden fra Arne Vollan m.fl. er mest i samsvar med jordskifterettens oppfatning.

Jordskifteretten antar at tvisteområdets verdi er over kr. 2 000,-.

Slutning:

Påstanden fra Arne Vollan m.fl. om veibredden for Fjellveien, utlagt ved utskiftningsforretning nr. 5/1934 for Saura, gnr. 28 i Andøy, tas til følge.

Jordskifteretten har enstemmig gjort slikt

vedtak:

Dommen settes til forhånds påanke fra forkynning av rettsboka for dette rettsmøtet med den avsagte dom.

Saka blir nå utsatt på ubestemt tid inntil det er blitt rettskraftig avgjørelse vedrørende bredden av Fjellveien.

For arbeidshjelp for grensemerkinga ble det bestemt at rettens kontor kontakter formannen for Søndre Saura Gårdsforening, Jann B. Jørgensen, og formannen for Nordre Saura Gårdsforening, Knut Lødding, som da ordner med en person fra hver halvgård.

Innkalling til neste rettsmøte vil som tidligere skje ved rek. brev fra rettens kontor.

Retten hevet.
Saura den 22. august 1984.

Atle Daae Johansen.
(sign.)

Elling Jacobsen.
(sign.)

Hermod Rasmussen.
(sign.)

År 1985 den 19. november ble jordskifterett igjen holdt for Saura, gnr. 28 i Andøy herred i lokale i ungdomshuset på Saura.

Rettens formann: Jordskiftedommer A. D. Johansen.

Jordskiftemeddommere:

1. Avdelingsleder Elling Jacobsen, Andenes
2. Gårdbruker Hermod Rasmussen, Myrland.

Protokollfører: Jordskiftetekniker Jan W. Pedersen.

Sak nr. 9/1983 - utsatt fra 22. august 1984.
Saka hadde tidligere sak nr. 10/1983 ved Nordre Vesterålen jordskifterett.

Saka gjelder: Grensegangssak for fastlegging og avmerking av grenser for Fjellveien til Saura, gnr. 28 i Andøy herred, fra endepunktet av den i utskiftningsforretning nr. 3/1928, sluttet 3/10 1946, beskrevne grense nr. 91, nordvestover til grensa mot gården Stave.

Til stede:

Eleseus Sivertsen,	eier	av	bnr.	1,
Selmer Hagen jr.	"	"	"	3, ved Jann B.Jørgensen
Henry E. Karlsen,	"	"	"	6, 41 og 46 ved Peder Karlsen,
Haldis Haugnes,	"	"	"	9 og
	medeier	"	"	14, ved Kjell A.Haugnes,
Jens Johansen,	eier	"	"	10, " Harry Andersen,
Jørgen Nilsen,	"	"	"	13,
Karstein Johansen,	medeier	"	"	19 og 20 og
	eier	"	"	50,
Harry Andersen,	medeier	"	"	19 og 20 og
	eier	"	"	22,
Else Sivertsen,	"	"	"	21, ved Tore M.Sivertsen
Olaug Ingeborg Karlsen,	"	"	"	28, " Bjarne Jørgensen,
Olga Jørgensen,	"	"	"	26, " Jann B.Jørgensen,
Bjarne Jørgensen,	"	"	"	29,60 og 61,
U. L. Fram,	"	"	"	35, ved Kåre Sivertsen,
Johan K. Johansen,	medeier	"	"	36,og 49 v/AlbertJohansen
Frode A. Johansen,	"	"	"	36 og 49, ved Albert Johansen,
Knut H. Lødding,	eier	"	"	38,

Aud Johansen, medeier av bnr. 45 og 69, ved Karstein Johansen,
Gunn Torhild Nikolaisen, " " " 45 og 69, " Arne Vollan
Rutt Hagen Karlsen, " " " 48,
Lilly Ridderseth, eier " " 51, ved Bendiks Riddeeseth,
Reidun Halvorsen, " " " 65, " Kåre Sivertsen,
Jann B. Jørgensen, " " " 75,
Wenche Irene Wasmuth, " " " 23, " Dag Wasmuth,

Følgende var lovlig varslet, men møtte ikke:

Helga Korsnes, eier av bnr. 2 og 52,
Gunvor Laupstad, " " " 4 og 17,
Gerda Karlsen, medeier " " 5,
Ingebjørg Ingebrigtsen, " " " 5,
Elise Ingebrigtsen, " " " 5, og
eier " " 92,
Karl Hals, medeier " " 7,
Olav Hals, " " " 7,
Ingebjørg Lyng, " " " 7,
Åse Fagerli. " " " 8, 55 og 56,
Oddvar Pedersen, " " " 8, 55 og 56,
Marie-Therese Sørensen, eier " 11 og 66 og
medeier " " 87 og 89,
Arne Spjelkavik, eier " " 12,
Isak Haugnes, medeier," " 14 og
eier " " 42,
Oddvar Lind, medeier " " 15,
Sylvi Nicolaisen, " " " 15,
Einar Linchausen, eier " " 18,
Gurli Eilertsen, " " " 24,
Haldis Hansen, " " " 25,
Reidun Lier, medeier " " 30,
Olav Lier, " " " 30,
Harald Eilertsen, eier " " 31 og 37,
Terje Jensen, " " " 32,
Tor Arne Lyngseth, medeier " " 33,
Ivar Lyngseth, " " " 33,
Sonja Nystad, " " " 33.
Reidar Fredriksen, eier " " 34,

Dagfinn Skjelstad	eier	av	bnr.	39
Arne Jakobsen,	medeier	"	"	40,
Fridtjof Jakobsen	"	"	"	40,
Ingun Olsen,	"	"	"	40,
Rutt Vollan,	eier	"	"	43,
Nils O. Kristiansen,	"	"	"	44,
Gunnar Stål Hagen,	medeier	"	"	48,
Thorvald Lødding,	eier	"	"	53,
Odd Vollan,	medeier	"	"	54,
Marie Vollan,	"	"	"	54,
Ragna Møksvold	"	"	"	54,
Kaspara Hanssen,	eier	"	"	57,
Anna Hanssen,	"	"	"	58,
Dv. Samvirkelag v/form.				
Jan Enoksen,	"	"	"	59,
Staten v/Forsv. distr. ing.				
Sør Hålogaland,	"	"	"	62 og 63,
Andøy kommunale kraftverk,	"	"	"	63,
Hermod Hansen,	"	"	"	64,
Inger Hågensen,	"	"	"	70,
Magnor Halvorsen,	"	"	"	71,
Henning Halvorsen,	"	"	"	72,
Per Johansen,	"	"	"	76,
Birger Nilsen,	"	"	"	77,
Gaute Agle,	"	"	"	80,
Andøy kommune,	"	"	"	81,
Gunnar Hagen,	"	"	"	82,
Torleif Bjørk,	"	"	"	85,
Håkon Sørensen,	medeier	"	"	87 og 89,
Liv Bente Prytz,	"	"	"	88,
Arve Elias Prytz,	"	"	"	88,
Bernt Olsen,	eier	"	"	90,
Rita Helene Vollan,	"	"	"	68 og 91,
Rigmor Schaug,	medeier	"	"	93,
Odd Einar Olsen,	medeier	"	"	93
Kjell Ingebrigtsen,	eier	"	"	94,
Arne Skogvoll,	"	"	"	95.

Verken rettens medlemmer eller partene visste om at

det siden forrige rettsmøte i denne sak var inntrådt forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

På forespørsel framkom ingen merknad mot rettens sammensetning og rettens formann erklærte retten for lovlig satt.

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 17: Gjenpart av innkalling til rettsmøtet i dag 21. oktober. 1985, vedlagt Postverkets kvittering dat. av 22/10 1985 for innleverte rek. brev med innkalling av parter i saka.

Dok. nr. 18: Gjenpart av innkalling av jordskiftemeddommere, dat. 21. oktober 1985.

Dok. nr. 19: Fullmakt fra Olaug Karlsen til Bjarne Jørgensen, dat. 14/11 1985.

Dok. nr. 20: Fullmakt fra Gunn Nikolaisen til Arne Vollan, dat. 17.11.85.

Dok. nr. 21: Fullmakt fra Henry Karlsen til Peder Karlsen, udat.

Dok. nr. 22: Fullmakt fra Wenche Wasmuth til Dag Wasmuth, dat. 19.11.85.

Dok. nr. 23: Fullmakt fra Lilly Ridderseth til Bendiks Ridderseth, dat. 19. nov. 1985.

Dok. nr. 24: Fullmakt fra Olga Jørgensen til Jann Jørgensen, dat. 18/11-85.

Dok. nr. 25: Fullmakt fra Haldis Haugnes til Kjell Arne Haugnes, dat. 16. nov. 1985.

Dok. nr. 26: Fullmakt fra Reidun Halvorsen til Kåre Sivertsen, dat. 18.11.1985.

Dok. nr. 27: Fullmakt fra Else Sivertsen til Tore Magne Sivertsen, udat.

Dok. nr. 28: Fullmakt fra Aud Johansen til Karstein Johansen, dat. 19/11 1985.

De framlagte dokumenter ble lest opp.

På bakgrunn av rekonstruksjon i marka av den på kartet over Saura utmark utlagte felles vei nr. 3, fra grense nr. 91 og nordvestover til grensa mot gården Stave, gnr. 36, og på grunnlag av nå rettskraftig dom avsagt av jordskifteretten i rettsmøte den 22/8 1984 angående veiens bredde, er grensene for veien, på foran nevnte strekning, avmerket

i marka og har fått følgende

grensebeskrivelse:

Grense nr. 1 (merkepunktene nr. 1 - 24) med gården Sauras eiendomsfellesskaps veigrunn på nordøstre og nordre sider og eiendomsteiger tilhørende bnr. 13, 68, 69, 2 og 51, 24, 8, 54 og 55, 7 og 61, 33, 40, igjen bnr. 24, 2 og 51, 68 og 69, videre bnr. 43, 13, 3, 34, 38 og 15 på motsatte sider, tar til i nedslått jordbolt (1) i endepunktet av grense nr. 91, beskrevet i utskiftningsforretning nr. 3/1928, sluttet 3/10 1949, og går med retning 356^{g} 173,2 m til nedslått jordbolt (2), 126,8 m til nedslått jordbolt (3), 144,5 m til nedslått jordbolt (4), 234,5 m til nedslått jordbolt (5) og 104,5 m til nedslått jordbolt (6), videre med retning 358^{g} 91,5 m til nedslått jordbolt (7). Herfra med retning 373^{g} 71,0 m til nedslått jordbolt (8) og omtrent samme retning 129, 8 m til nedslått jordbolt (9), videre med retning 346^{g} 127,5 m til nedslått jordbolt (10) og 75,2 m til nedslått jordbolt (11), med retning 353^{g} 137,0 m til nedslått jordbolt (12), med retning 356^{g} 78,8 m til nedslått jordbolt (13), med retning 359^{g} 114,4 m til nedslått jordbolt (14), med retning 355^{g} 79,4 m til nedslått jordbolt (15), med retning 340^{g} 51,3 m til nedslått jordbolt (16), med retning 331^{g} 103,5 m til nedslått jordbolt (17), med retning 329^{g} 146,8 m til nedslått jordbolt (18) og 97,8 m til nedslått jordbolt (19), videre med retning 323^{g} 84,6 m til nedslått jordbolt (20), med retning 317^{g} 53,0 m til nedslått jordbolt (21), med retning 313^{g} 33,0 m til nedslått jordbolt (22), med retning 98^{g} 51,1 m til nedslått jordbolt (23) og tilslutt med retning 96^{g} 118,8 m til nedslått jordbolt (24) og videre i samme retning til grensa mot gården Stave, gnr. 36 i Andøy.

Grense nr. 2 (merkepunktene nr. 25 - 48) med gården Sauras eiendomsfellesskaps veigrunn på sørvestre og søre sider og eiendomsteiger tilhørende bnr. 19, 20, 16, 10, 50, 32, 21, igjen bnr. 19, 20, videre bnr. 44, 31, 36, 28, 37, igjen bnr. 31, videre bnr. 1, 16, 18, 42, 9 og 39 på motsatte sider, tar til i nedslått jordbolt (25) 8 m nordøst for merkepunkt 1 i grense nr. 1, og går med retning 356g

173,0 m til nedslått jordbolt (26) 127,0 m til nedslått jordbolt (27), 144,0 m til nedslått jordbolt (28), 234,0 m til nedslått jordbolt (29) og 104,8 m til nedslått jordbolt (30), videre med retning 358^{g} 90,5 m til nedslått jordbolt (31). Herfra med retning 373^{g} 71,2 m til nedslått jordbolt (32) og omtrent samme retning 130,3 m til nedslått jordbolt (33), videre med retning 346^{g} 127,8 m til nedslått jordbolt (34) og 76,1 m til nedslått jordbolt (35), med retning 353^{g} 132,o m til nedslått jordbolt (36), med retning 356^{g} 80,5 m til nedslått jordbolt (37), med retning 359^{g} 114,3 m til nedslått jordbolt (38), med retning 355^{g} 78,8 m til nedslått jordbolt (39), med retning 340^{g} 53,0 m til nedslått jordbolt (40), med retning 331^{g} 104,2 m til nedslått jordbolt (41), med retning 329^{g} 147,7 m til nedslått jordbolt (42) og 98,2 m til nedslått jordbolt (43), videre med retning 323^{g} 85,5 m til nedslått jordbolt (44), med retning 317^{g} 52,5 m til nedslått jordbolt (45), med retning 313^{g} 34,0 m til nedslått jordbolt (46), med retning 98^{g} 51,6 m til nedslått jordbolt (47) og tilslutt med retning 96^{g} 119,6 m til nedslått jordbolt (48) og videre i samme retning til grensa mot gården Stave gnr. 36 i Andøy.

I området ved Litlholen støter også 18 sommerfjøstomter til grense nr. 2 på nordøstre side.

Oppregningen av de tilstøtende eiendomsteiger som er ført opp for grensene nr. 1 og 2, er konferert med de møtende parter i rettsmøte i dag. Det framkom ingen merknader til denne oppregningen, men jordskifteretten anser ikke denne oppregningen for å være uttømmende , da samtlige parter ikke var til stede.

Den her avmerkede felles veigrunn har på hele strekningen fra før nevnte grense nr. 91 nordvestover til grensa mot gården Stave, en bredde på 8 m.

Ved grensemerkinga er det brukt godkjente jordbolter påsatt hode med innskriften "Grense". De oppgitte avstander er horisontale mål og retningene er omtrentlige i forhold til sant nord med sirkelinndeling på 400^{g}.

Kartskisse med de fastlagte grenser legges ved saka.

En har ikke funnet fastpunkter som kan brukes ved koordinatfesting av grensene. En anser derfor at det merarbeid en koordinatfesting vil medføre, vil bli så vesentlig i forhold til saka at dette må utestå til Det Økonomiske Kartverk får foretatt de nødvendige målinger i dette området.

Den felles veigrunn på den strekning saka gjelder, mellom de nå avmerkede grenser nr. 1 og 2, eies i fellesskap av de bruk på gården Saura som ved utskiftninger på Saura Søndre, sluttet 23/9 1939, og på Saura Nordre, sluttet 3/10 1946, da ble tilkjent eiendomsrett i utmarksfellesskapet, og de bruk som senere er utgått fra disse bruk med eiendomsrett i den felles utmark til gnr. 28. I henhold til utskiftningsforretning nr. 3/1928 for Saura finnes følgende bruk å ha eiendomsrett i gårdens fellesskap:

Bnr. 1 - 5, 6 - 13, 15 - 21, 23, 24, 26 - 29, 31 - 34 og 36 - 44. De bruk som etter avslutningene av sak nr 3/1928 er fraskilt med eiendomsrett i gårdens fellesskap er etter den oversikt jordskifteretten nå har, følgende bruk:

Bnr. 45, 46, 48, 50 - 52, 54, 55, 60, 61, 68 og 69. Den andel bnr. 5 hadde i utmarka da sak nr. 3/1928 ble sluttet, er siden i sin helhet overtatt av bnr. 45, 68 og 69, slik at bnr. 5 i dag ikke har noen andel i utmarksfellesskapet. De eiendomsberettigede bruk i fellesskapet for veigrunnen til fjellveien for gnr. 28, Saura, skulle etter dette være følgende: bnr. 1- 4, 6 - 13, 15 - 21, 23, 24, 26 - 29, 31 - 34, 36 - 46, 48, 50 - 52, 54, 55, 60, 61, 68 og 69. Denne oppregning er ikke ment å være uttømmende. I henhold til beskrivelsen av vei nr. 3 i utskiftningsforretning 3/1928, sluttet 3/10 1946, er vei nr. 3 "---- utlagt til felles benyttelse for samtlige bruk på søndre og nordre Saura.-----".

I forbindelse med oppjesinga av rettsboka fikk de møtende parter uttale seg om saka og da spesielt angående de eiendomsberettigede bruk i fellesskapet for vei-

grunnen til fjellveien og hvilke bruk som kunne nytte veien. Ved disse partsuttalelser ble det referert fra brev av 28. desember 1961 fra overrettssakfører Bjørn Warhuus med oppgave over andelshavere. Dette brev ble lest opp i nødvendig utstrekning og legges fram som

dok. nr. 29: Kopi av brev fra overrettssakfører Bjørn Warhuus med begjæring om tvangsfullbyrdelse til lensmannen i Dverberg, dat. 28. desember 1961.

Ved denne behandling angående de eiendomsberettigede bruk i fellesskapet for veigrunnen til fjellveien og hvilke bruk som kunne nytte veien, ble det sammenholdt med utskiftningsforretning nr. 3/1928, med skylddelingsforretninger for bnr. 49, 50, 61, 68 og 69, med framlagt dok. nr. 29, og med de møtende parters uttalelser i denne forbindelse. Det ble referert fra de nevnte skylddelingsforretninger i nødvendig utstrekning.

Ut fra disse forhandlinger har jordskifteretten tatt sine bestemmelser slik som det foran er anført om eiendomsberettigede og bruksberettigede bruk i fjellveien. Jordskifteretten vil her presisere at denne sak er en grensegangssak der samtlige eiere av bruk på gården Saura er innkalt til rettsmøtene i saka. En endelig og eventuelt mer uttømmende oppregning, utover det som i denne sak er foretatt av jordskifteretten, av hvilke bruk som er eiendomsberettiget til veigrunnen av vei nr. 3 eller bare har bruksrett til veien, mener jordskifteretten går ut over jordskifterettens kompetanse i en grensegangssak, jfr. jordskiftelovens kap. 11.

Kostnadene ved saka;

Rettsmøtet 21. - 22. august 1984: kr. 1 996,90
" 19. november 1985:
Jordskiftemeddommer Jacobsen:
1 dag kr. 250,-
1 tillegg " 34,-
Reise " 103,40): kr. 387,40

Jordskiftemeddommer Rasmussen:

1 dag	kr. 250,-	
1 tillegg	" 34,-	
Reise	" 101,20):	kr. 385,20
Grunngebyr		" 500,-
Tilleggsgebyr		" 2 500,-
Husleie		" 225,-
Grensemerker		" 1 790,-): kr. 5 787,60
	Til sammen	kr. 7 784,50

Jordskifteretten er kommet til at denne kostnad bør deles likt mellom søndre Saura og nordre Saura, slik at hver av disse gårdparter betaler i alt kr. 3 892,25. Nord-Saura gårdsforening v/Eleseus Sivertsen har betalt kr. 500,- i grunngebyr da saka ble krevd. I rettsmøte 22. august 1984 betalte Nord-Saura Gårdsforening v/Harry Andersen kr. 750,- og Sør-Saura Gårdsforening v/Bendiks Ridderseth kr. 500,- og v/Arne Vollan kr. 750,-. Før dette rettsmøtet har således begge gårdparter hver betalt inn kr. 1 250,- i sakskostnader, til sammen for hele gården kr. 2 500,-. Når dette beløp, kr. 2 500,- trekkes fra de samlede sakskostnader kr. 7 784,50, blir det igjen kr. 5 284,50 i sakskostnader til betaling i dette retts-møtet. Ved halvering av sakskostnadene mellom gårdpartene for nordre og søndre Saura, står da hver av gårdpartene til rest med kr. 2 642,25. Begge gårdsforeninger har sagt seg villige til å dekke disse beløp. Utgiftene til håndtlangerhjelp under avmerkinga av grensene for veien vil gårdsforeningene gjøre opp med dem det gjelder og med hverandre.

De pålagte kostnader ble betalt av de respektive parters gårdsforeninger med en halvpart på hver,

Jordskiftemeddommerne fikk sine tilgodehavender ut-betalt og Bjarne Jørgensen fikk utbetalt kr. 225,- for husleie.

Rettens formann gjorde kjent med reglene for anke og leste opp jordskiftelovens § § 61, 63 og 64. Det er 2 måneders ankefrist fra forkynninga. Når det gjelder

anke, vises for øvrig til kap. 7, anke og gjennomsyn, i jordskifteloven av 21. desember 1979.

Rettsboka ble lest opp til og med grensebeskrivelsen. På forespørsel framkom ingen merknad fra partene til opplesinga av denne del av rettsboka eller til forhandlingene i rettsmøtet.

Saka forkynnes for partene ved rekommandert brev med utskrift av rettsboka vedlagt kartskisse.

Den tinglyste utskrift av saka med kastskisse, skal oppbevares hos eieren av bnr. 1 og være til felles bruk for alle interesserte parter.

Saka trer i kraft 15 dager etter ankefristens utløp.

Retten hevet.
Saura den 19. november 1985.

Atle Daae Johansen.
(sign.)

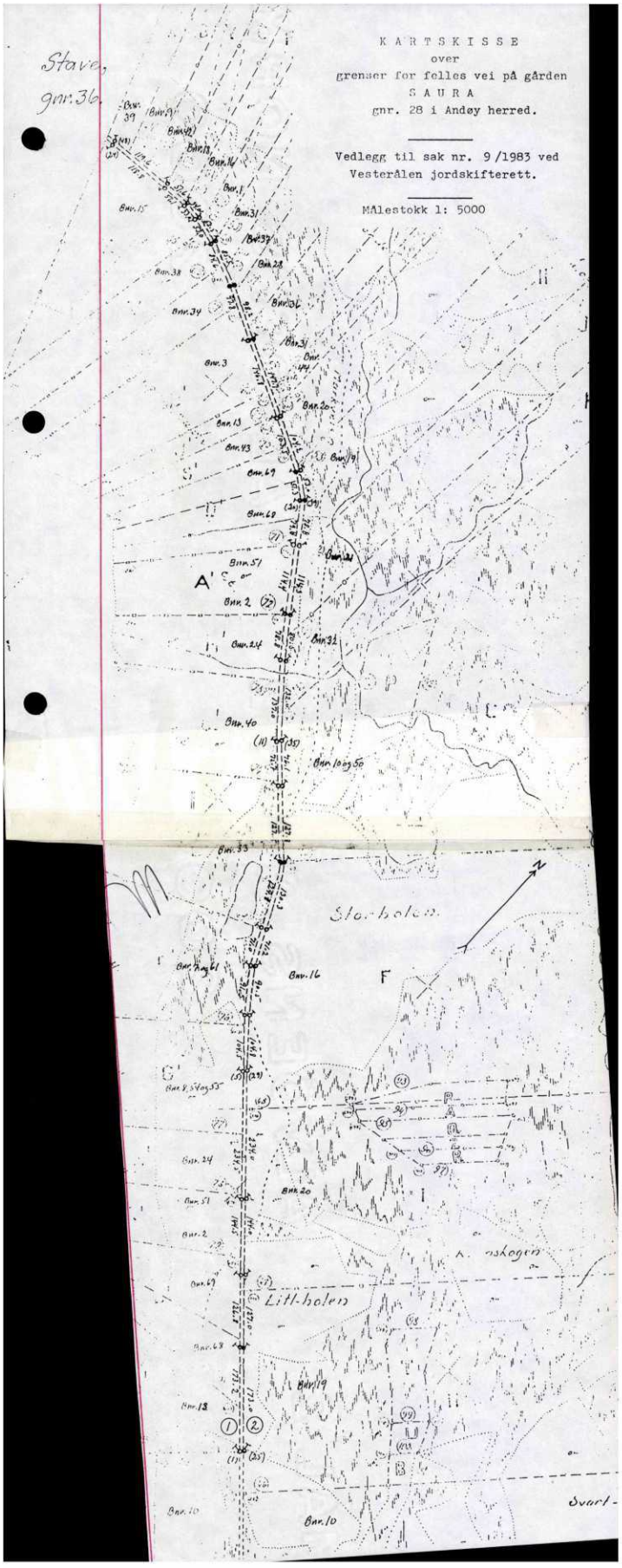
Hermod Rasmussen
(sign.)

Elling Jacobsen
(sign.)

Rett utskrift bekreftes

VESTERÅLEN JORDSKIFTERETT

Vedlegg


KARTSKISSE
over
grenser for felles vei på gården
SAURA
gnr. 28 i Andøy herred.
Vedlegg til sak nr. 9/1983 ved
Vesterålen jordskifterett.
Målestokk 1: 5000
Stave,
gnr. 36
Sto.holen
Litl.holen
A
A'
F
B



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260037 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Sauraveien 182, 8485 Dverberg
Gnr. 28, Bnr. 72, Andøy kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no