


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dragnesveien 83, 8484 RISØYHAMN

 ANDØY kommune

 gnr. 20, bnr. 59

## Markedsverdi

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m<sup>2</sup> BRA-i: 333 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.07.2024

Rapportdato: 05.07.2024

Oppdragsnr.: 10239-1299

Referansenummer: F18570

Autorisert foretak: Ingeniør Jarle Bergheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Ingeniør Jarle Bergheim

Firma har aktivitet innenfor taksering og byggeledelse/byggekontroll

### Rapportansvarlig

Jarle Bergheim

Uavhengig Takstingeniør

jarle.bergheim@hotmail.com

906 42 312



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen gir et fint helhetsinntrykk like ved strandkanten. Hele boligen kan praktisk talt beregnes som ny i 1998 med godt isolerte vegger og tak. Alt er nytt fra 1998. Også innvendig ble nesten alt endret eller fornyet i 1998. Kjelleren er i dag praktisk talt ikke i bruk til annet enn lagerformål og er heller ikke gjort noe med siden byggeår.

Innvendig er det stort sett nye overflater fra 1998 og nye faste innredninger. Normal eller liten slitasje etter 26 år. Kjelleren kan gjøres mere anvendbar ved å montere ny ytterdør mot veien. Opprinnelig bolig har støpt og isolert grunnmur med støpt kjellergulv. Tilbygget er bygget på støpte betongpeler og stubbegulv med papp og asfaltplater.

Annekset ble påbegynt for ca. 10 år siden. Det gjenstår arbeid utvendig. Innvendig er ikke gjort noe.

Naustet kan fremdeles brukes til robåter eller mindre båter med påhengsmotor.

Gammel fjøs kan ombygges til garasje e.l. Er fullt mulig å renovere, men har i dag liten verdi. Låvebrua kan være farlig å bruke.

## Enebolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur som er pusset og malt utvendig. Tilbygg er bygget på støpte peler med dragere. Over terreng er kledd igjen med spaltepanel/bord og plassbygget lav hengslet port. Adkomsten til kjellerdør har bare ca. 1,6 m. takhøyde, eller lavere.

Opprinnelig bolig er bygget i 4" bindingsverk. I 1998 ble huset bygget ut og modernisert. I dag er ca. 35 - 40 cm. isolasjon i ytterveggene med liggende malt bordkle. Alle vinduer og ytterdører ble skiftet. Inngangsdør ble skiftet på nytt for ca. 4 år siden. Vinduer med malte trekarmer og isolerglass. Såkalte "Røros vinduer".

Taket ble bygget om og tekket med decra takplater e.l. og nytt undertak. Takrenner, nedløp og pipebeslag ble skiftet.

Ny terrasse ca. 23 m2 og ny inngangstrapp med repos.

Utvendige vann- og avløpsrør fungerer normalt, men tilstand er uklar. Det er skiftet avløpsrør fra septikkumme og ut i sjøen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hele boligen med unntak av kjeller, ble renoveret i perioden 1997-1999.

Det ble lagt ny parkett i 1. etg. og nytt laminatbelegg på loftet. Flis på gulv på badet og vinylbelegg på vaskerommet.

På vegger og i himling er i hovedsak malt og lakket trepanel og malte plater. På badet flis på 2,5 vegg og lakket trepanel på vaskerommet. I kjeller er isolert med mineralullplater mellom trebjelker. Kjellervegger er isolert med tresonitt som er pusset.

Alle overflater har liten slitasje i forhold til alder.

Malt loftstrapp. Trappa mangler håndlist. Malte og lakket furu speil innerdører.

Hovedoppvarming er luftvarmepumpe som er 4 år gammel. I tillegg forholdsvis ny fyringsovn. Varmekabler på badet.

Elektrisk anlegg ble siste skiftet ut i perioden 1997-1999. I disse dager skal feil med elektrisk anlegg rettes opp og det skal utstedes samsvarserklæring for hele anlegget.

Ventilasjon består stort sett av naturlig ventilasjon samt avtrekksvifter.

Boligen er brannsikret iht minimumskravene med røykvarslere og brannslukkeapparater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom betegnes som våte rom. Badet har toalett, servant integrert i benkeplate i baderomsinnredning, stor dusjnise og badekar.

Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og innredning med utslagsvask.

200 l. bereder er plassert i kjeller.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stort moderne kjøkken ble montert ca. 1998 med kjøkkenøy. Mye skapplass. Integrerte hvitevarer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen tekniske installasjoner utenom hva som er nevnt

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Stor åpen tomt som som kan egne seg til f.eks. forskjønning, kjøkkenhage eller også til utbyggingsformål.  
Gruset avkjørsel og parkeringsplass. Planer om å bygge garasje har gjort at det er gravet opp og fylt igjen med pukk og grus.  
Åpen beliggenhet på solrik plass med fin utsikt utover Risøysundet og landskapet forøvrig.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	333 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	214 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Kommunens arkiv er sjekket. Byggesaken ble godkjent i 1998.

## Naust

- Det foreligger ikke tegninger

## Annet

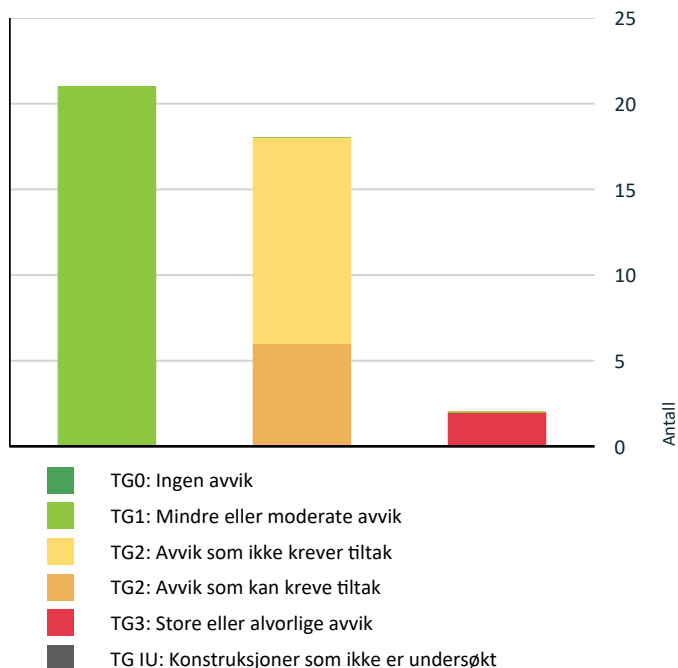
- Det foreligger ikke tegninger

## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

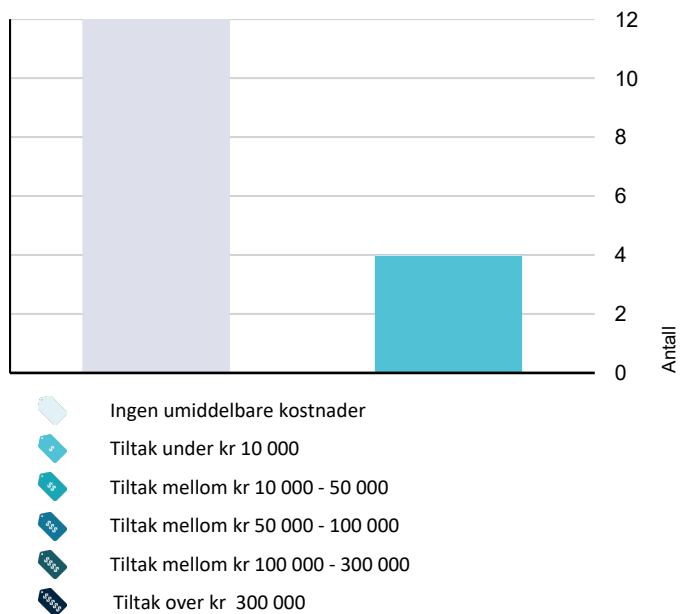
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

---

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

---



# Tilstandsrapport

## ENEBOG

### Byggeår

1953

### Anvendelse

Eget bruk

### Standard

Renovert og bygget tilbygg i 1998

### Vedlikehold

Vanlig vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

1998	Bygget ut 1. etg.	Bygget om 1. etg. Ny inngang, bad, soverom og gang. Løftet taket.
------	-------------------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke ble lagt nytt på hele boligen i 1998. Decra plater el.l. Platene er noe "grodd" spesielt på baksiden. Kan vaskes. Takplatene skal normalt ha ca. 50 års levetid.

Årstall: 1998

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Veggkonstruksjon

Opprinnelig bolig bygget i 4" bindingsverk med 10 cm. isolasjon av en eller annen type. I forbindelse med tilbygg i 1998 er huset tilleggsisolert med totalt ca. 35-40 cm. isolasjon i ytterveggene.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon består av takstoler og sperrer. Brettex undertak el.l.

### Vinduer

Vinduer fra 1998 av type Røros vindu. 2 lag isolerglass med utenpåliggende og gjennomgående sprosser.

Vindu på kjøkken ble skiftet over kjøkkenbenk i 2022.

Trenor 2 lag vindu på vaskerom og i 2. etg.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

### Vinduer - 2

Vinduer i kjeller med doble glass i koblet ramme og doble isolerglass. Vinduene er malingslitte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Dører

Hovedytterdør (inngang) ble skiftet for ca. 4 år siden. Terrassedør med vanlig slitasje. Kjellerdør er original utførelse, men står godt beskyttet for vær og vind. Kjelleren har vanskelig adkomst og er lite i bruk. Verandadør ble skiftet i 2014.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ca. 23 m2 mot sør, bygget i 1998. Inngangstrapp med repos mot sør

Årstall: 1998

Kilde: Eier

### Utvendige trapper

Inngangstrapp med trinn i strekkmetall.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1998

Kilde: Eier

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

De aller fleste overflater i 1. og 2. etg. er fra 1998. Parkett i stue og kjøkken er fra 2010. Det samme er parkett i gang og soveromsgang. Parkett er lagt ny i hovedsoverom 1. etg. og i tilstøtende bod/garderobe i år og ny parkett i yttergang i fjor. Malt og lakkert trepanel og malte plater. I kjeller er pusset betonggulv. Montert pusset tresnitt på innsiden av yttervegger. Noen innvendige vegger er klidd med lakkert faspanel som har fått noe råteskader tidligere etter vanninntrenging. Dette forholdet er utbedret for lenge siden og kjelleren var helt tørr ved besiktning.

### TG 3 Overflater - 2

Denne posten gjelder bare kjeller. I kjeller er pusset betonggulv. Montert pusset tresnitt på innsiden av yttervegger. Noen innvendige vegger er kledd med lakkert faspanel som har fått noe råteskader og misfarging tidligere, etter vanninntrenging. Dette forholdet er utbedret for lenge siden. Trepanelet kan delvis demonteres om ønskelig. Kjelleren har adkomst under gulv i tilbygg med lav takhøyde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolerte trebjelkelag i 1. og 2. etg. Støpt gulv på grunn i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Takstmannen har ikke registrert radonkonsentrasjoner over tillatte grenseverdier i Andøy kommune.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe som ved renovering og utbygging i 1998 ble innsatt et foringsrør i tegl. Pipa kan dermed betraktes som isolert. Pipe på loftet er forblendet med skifer. Pipe og brannmur i stue er kledd med flis

### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren som ligger under terreng har støpt gulv og betongvegger. Noen steder er veggene kledd med faspanel direkte på opplektret betong. Misfarging og råteskader på trepanelet skyldes at det tidligere har kommet vann i kjelleren som følge av dårlig grøfing gjennom veien og heving av grunnvannet. Forholdet er utbedret for lenge siden. Ny eiere kan velge om de fjerner råteskadet trepanel. I dag er kjelleren tørr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mest sannsynlig fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Innvendige dører

Heltre fyllingsdører som er malt og lakkert.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Det kan ikke registreres fukt- eller vannskade på badet.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger i våte soner. Oljet trepanel forøvrig.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har fall til sluk iht minimumskrav pr. byggeår.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det beregnes ca. 50 års levetid på bad med denne utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i furu. Toalettet ble skiftet i 2022

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Avtrekksvifte og naturlig ventilasjon. Rommet burde hatt oppvarmet tilluft gjennom ventil i innerdør. Men det avhenger også av hvor mye badet brukes.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fuktighet registrert.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Det kan ikke registreres fukt- eller vannskade på vaskerommet.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt trepanel på vegger.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har fall i forhold til minimumskrav.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvbelegget er avsluttet i sluk på vanlig måte med klemring.

Årstall: 1998

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal levetid på bad med denne oppbygging kan sies å være knapt 50 år.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er i tillegg innredet med benker og skap

Årstall: 1998 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Tilluft gjennom vindu.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet står i et hjørne av huset med sluk ut mot yttervegg i hjørne. Nærmeste innervegg er mot badet hvor det ikke kan bores hull.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenøy med avtrekk ut.

Flislagt over kjøkkenbenker og våtsone ved vask.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har integrert ventilator i kjøkkenøy. (avtrekksmotor er montert i kjeller). Kjøkkenet har åpen løsning mot stue.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørinstallasjonen ble skiftet i 1998. Lagt både som åpen og lukket installasjon.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene inne i huset (inkl. bunnledninger) er delvis ikke utskiftet siden byggeår

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

### TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, montert for ca. 4 år siden.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### TG 2 Varmtvannstank

Berederen er plassert i kjeller

Årstall: 1999 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Elektrisk anlegg skal kontrolleres og utbedres før rapporten gjøres ferdig ( den 05.07.2024)

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

## Spørsmål til eier

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

**Ja Feil med elektrisk anlegg planlegges utbedret den 2. juli 2024. Samsvarserklæring skal utstedes etter retting av jordfeil og kontroll av hele anlegget.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Branntekniske forhold

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

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

Brannsikret iht minimumskravene. Røykvarslere i alle etasje og brannslukkeapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ukjent

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen opplyses å være kalksand. Ingen tegn til setninger på bolig.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Ukjent hvordan dreneringen er lagt. Alle typer drenering svekkes med alderen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren kan være støpt uten utvidelse for fundament. Isolert på innsiden i kjeller med 5 cm. tresonitt som er pusset.

### TG 2 Terrengforhold

Forholdsvis flatt terreng rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Avløp fra septikkumme til sjøen er skiftet , men årstall ukjent. Ukjent hvordan avløp utvendig fra bolig til septikumme er. Utvendig plastledning fungerer normalt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Septiktank

Alder på septikkumme er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Naust



### Anvendelse

Eget bruk

### Byggeår

1960

### Kommentar

Byggeår antatt

### Standard

Lite fornyet etter byggeår.

### Vedlikehold

Utført nødvendig vedlikehold

### Beskrivelse

Bygget i enkelt uisolert bindingsverk med jordgulv.

Malt bordkle.

Saltak , tekket med bølgeblekkplater.

Takplatene har noe rustskader og man kan ikke se bort fra mindre råteskader på bordkle.

Plassbygget 2- fløyet port mot sjøen og inngangsdør mot veien.

## Annet



### Anvendelse

Gammel fjøs som stort sett ikke brukes til noe

### Byggeår

1955

### Kommentar

Byggeår er antatt

### Standard

Dårlig standard

### Vedlikehold

Dårlig vedlikehold

### Beskrivelse

Den gamle fjøsen som ikke har vært i bruk på mange år er bygget på tradisjonell måte i forhold til byggeår. Det er ikke gjort noe vedlikehold de siste årene.

Støpt grunnmur og støpt dekke i gjødselkjeller som forøvrig er tømt. Det er også støpte vegger i selve fjøskassen. Ellers bygget i enkel og åpent bindingsverk med malt bordkle som har betydelige råteskader, spesielt i nedkant.

Taksperrer/takstoler som er tekket med rustne bølgeplater.

Foruten selve fjøsen for husdyr har det tidligere vært en silo og låve for lagring av tørrhøy og gjødselkjeller. Eneste bruksområde i dag er til lagerformål.

Låvebrua virker å være svakt konstruert og kan være farlig å bruke.

Alle vinduer og dører er dårlige. Fjøsen har ikke et fungerende elektrisk anlegg.

## Anneks



### Anvendelse

Er under bygging

### Byggeår

2015

### Kommentar

Start bygging er antatt

### Standard

Bygget ble påbegynt for ca. 10 år siden. Er bare delvis ferdig utvendig. Ingenting gjort innvendig.

### Vedlikehold

Utvendig bordkle og bygningsmessige detaljer er ikke ferdig. Ikke trapp. Ytterdør har fuktskade.

### Beskrivelse

Annekset er fundamentert delvis på en gammel grunnmur. Bindingsverket er gjort ferdig med vindtetting i vegger og gulv. Det er vinduer i nyere type og et stort eldre vindu.

Saltak, tekket med aluminiumsplater.

Bordkle er ikke ferdig lagt og det mangler noen andre håndverksmessige detaljer utvendig.

Det er ikke innlagt vann, strøm eller avløp.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

214 m<sup>2</sup>/214 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Gang, Stue/kjøkken, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, 4 Bod, Trapperom, Loftstue

*Andre bygg:* Naust, Annet, Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 119 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

3 500 000

## Konklusjon markedsverdi

3 500 000

## Markedsvurdering

Boligprisene i Andøy kommune har generelt steget noe de siste årene, og spesielt på Andenes og Bleik. Årsaken er i hovedsak at Andøya Space AS har doblet bemanningen i samme periode, I tillegg er det bedrifter med egne ansatte rundt aktivitetene som skjer ved Andøya Space AS og da spesielt ved den nye satellittbasen like sør for Nordmela.

I disse dager er det fra regjeringshold bestemt at Andøya Flystasjon ikke skal legges ned, men drives videre med ny aktivitet i regi av forsvaret. Ingen skal sies opp og ingen ledige boliger skal selges. Dette kan få ringvirkninger i hele kommunen.

På Strandland er det mindre aktivitet når det gjelder omsetning av boliger, til tross for at LNS har sitt hovedkontor i nabolaget. Strandland har ingen offentlige eller private tilbud. Det er ca. 2 km. over Andøybrua til Risøyhamn som har butikk, skole, barnehage, legekontor, diverse idrettsanlegg tilknyttet skolen og en fin båthavn.

Hjørnesteinsbedriften LNS utvider hele tiden sin virksomhet og ansetter stadig nye medarbeidere.

Eiendommen har fin beliggenhet ved sjøkanten og tomta kan utvikles til mange formål som er forenlig med å bo der. Opparbeidelse av kjøkkenhage og fradeling til nye boligtomter kan være mulig.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	12 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt inkl. vannavgift	Kr.	10 000
Renovasjon	Kr.	7 000
Vedlikeholdsutgifter	Kr.	17 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>46 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 150 000</b>

### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### Annet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Annet</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 470 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 750 000</b>
--	------------	------------------

# 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

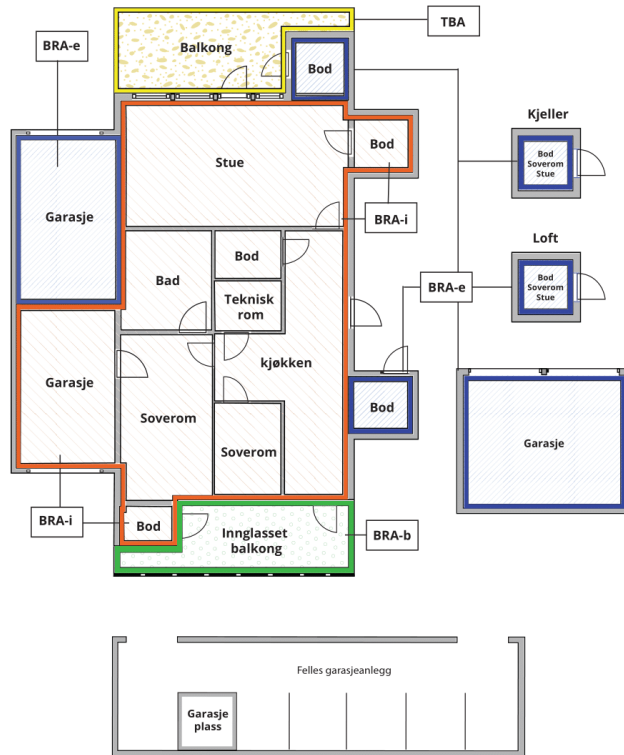
## Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	103			103			103
2. Etasje	58			58			58
kjeller	53			53			53
<b>SUM</b>	<b>214</b>						<b>214</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>214</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang /trapperom , Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom , Bod		
2. Etasje	Trapperom /hall, Bod , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Loftstue /trapperom		
kjeller	Boder og lagerrom , gammelt vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Kommunens arkiv er sjekket. Byggesaken ble godkjent i 1998.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Naust

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	18			18			18
<b>SUM</b>	<b>18</b>						<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>						

## Romfordeling

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

## Kommentar

Naustet er beregnet på mindre robåter. God stø for å ta båter ut og inn.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Annet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	71			71			71
<b>SUM</b>	<b>71</b>						<b>71</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	30			30			30
<b>SUM</b>	<b>30</b>						<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	155	59
Naust	0	18
Annet	0	71
Anneks	0	30

## Kommentar

Annet

Arealet angir grunnflate. I tillegg har fjøsen en låve med ca. 50 m3 grunnflate. En gammel sila går gjennom 2 etasjer.  
I tillegg gjødselkjeller som er tømt.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2024	Jarle Bergheim	Takstingeniør
	Tom Arne Iversen	Kunde
	Gøran Iversen	99716866

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	20	59		0	8544.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Dragnesveien 83

### Hjemmelshaver

Iversen Tom Arne, Iversen Tove



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ligger på Strandland , ca. 2 km. over Andøybrua til Risøyhamn. Fra Risøyhamn er det ca. 50 km. til kommunesenteret Andenes og til Sortland hvor det er daglige bussforbindelser. Fra Andenes er det daglig flyforbindelse til Tromsø og Bodø. Om sommeren er det 2 daglige direkte flyforbindelser til Gardermoen.

Risøyhamn har daglige hurtigruteanløp.

Den kjente riksentreprenøren LNS har sitt hovedkontor like i nabolaget.

Eiendommen har fin beliggenhet med strandlinje mot sjøen og eget naust.

### Adkomstvei

Kommunal veiadkomst

### Tilknytning vann

Vann fra Risøyhamn vannverk.

### Tilknytning avløp

Privat avløp via septekumme , med avrenning til sjøen.

### Regulering

Ja

### Om tomten

Tomta skråer nedover mot veien og sjøen. Opparbeidet plen rundt boligen. Mesteparten av eiendommen består at det som kalles "annet markslag" eller jord med lav bonitet og bebygget område.

Tidligere kunne det samle seg noe vann på tomta, men etter at det ble ordnet nytt gjennomløp gjennom veien har det ikke vært noe problemer.

Dragnesveien deler forøvrig tomta i 2 slik at det er 2 bruksnummer på eiendommen. Gnr. 20 bnr. 63 og 59. Totalt vel 8.500 m2.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som har verdimessig betydning.

### Kommuneplan

Ja, kommuneplanens arealdel.

### Konsesjonsplikt

Ja

### Bebyggelsen

Enebolig , påbegynt annekst , naust og gammel fjøs.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Skal være 35-40 % av markedsverdi ved eget bruk

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
230 000	1995

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				12 000

### Kommentar

Normal premie beregnet av takstmannen

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FI8570>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder





Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240202		
Adresse	Dragnesveien 83				
Postnr.	8484	Sted	RISØYHAMN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1994	Hvor lenge har du bodd i boligen?	30 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	KLP	Polise/avtalenr	79320471		
Selger 1 Fornavn	Tove	Etternavn	Iversen		
Selger 2 Fornavn	Tom Arne	Etternavn	Iversen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja Kommentar Lekkasje på rør mellom bad og soverom

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Nilsson Haras AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rørlegger sjekket lekkasje på rør i vegg mellom bad og soverom, og utbedret den. Skiftet parkett på soverom, panel og listverk ved egeninnsats.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar Betalt faktura med bilder. Har dessuten etterspurt dokumentasjon hos Haras Nilsson AS

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar Sluk kan tettes ved mangel på rengjøring.

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar Tidligere har det kommet vann i kjelleren som følge av dårlig grøfting gjennom veien og heving av grunnvannet. Forholdet er utbedret for lenge siden.

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Mangler stige-trinn til tak. Stige-trinn er bestilt for montering.
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar Noe råte på panel i kjeller som følge av fukt.(punkt 5)
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Andøy installasjon AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Elektriker utbedret feil som ble oppdaget ved inspeksjon av Noranett Andøy AS den 26.04.24. Slik som mangel med jording i stuedel og jordfeilbryter. Videre utbedret kontakter til varmpumpe, varmvannsbereider og vaskemaskin/tørketrommel. Godkjente installasjon av platetopp. La også opp ledninger på soverommets lister.
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Ligger på Boligmappa.no
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar El- anlegg den 26.04.24
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
 Nei  Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
 Nei  Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar



**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar Ferdigattest mangler, men er etterspurt hos kommunen.

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar Skaderapport i forhold til lekkasje i rør mellom bad og soverom.

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

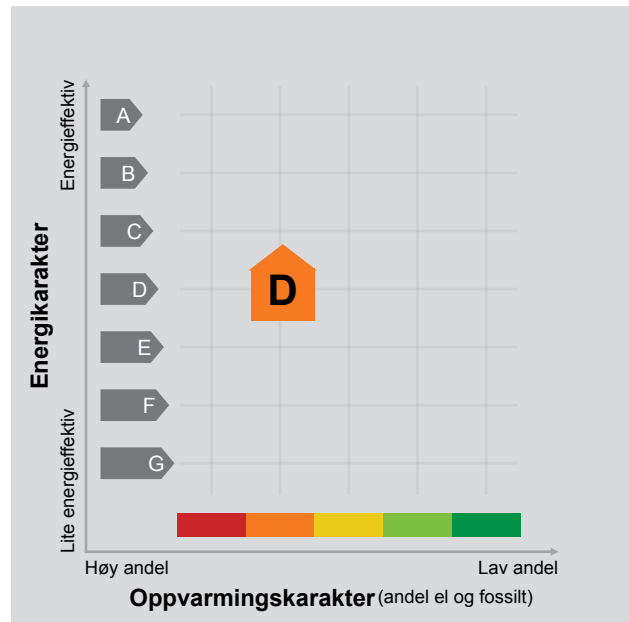
<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

# ENERGIATTEST

Adresse	Dragnesveien 83
Postnummer	8484
Sted	RISØYHAMN
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190285014
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-1797
Dato	28.07.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Redusér innetemperaturen**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1998
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	214
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dragnesveien 83  
Postnummer: 8484  
Sted: RISØYHAMN  
Kommune: Andøy  
Bolignummer: H0101  
Dato: 28.07.2024 11:22:53  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1797

Kommunennummer: 1871  
Gårdsnummer: 20  
Bruksnummer: 59  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 190285014

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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. Monter 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.



### **Tiltak 9: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: 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 utendørs**

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

### **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.

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **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: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk luftvarme**

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

**Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

# Dragnesveien 83

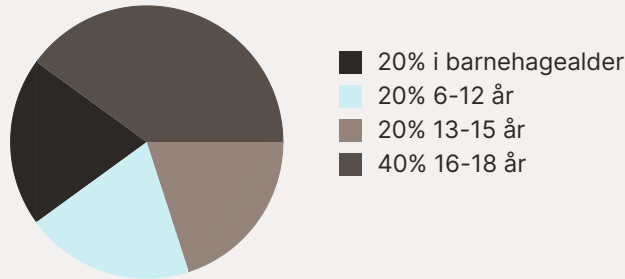
## Offentlig transport

🚶 Strandland Linje 871	9 min 🚶 0.7 km
✈ Andøya lufthavn Andenes	48 min 🚶

## Skoler

Risøyhamn skole (1-10 kl.) 65 elever, 6 klasser	5 min 🚶 3.8 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	45 min 🚶 47.6 km
Andøy videregående skole 150 elever	50 min 🚶 54.5 km

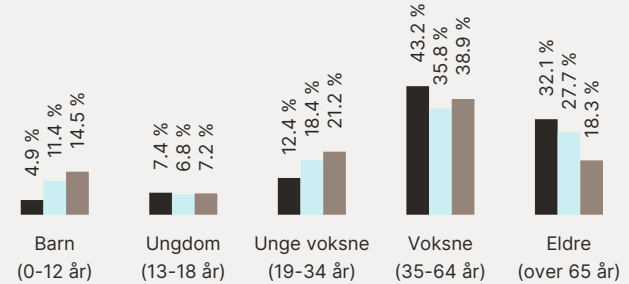
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Buksnesfjord-...	80	87
Kommune: Andøy	4 572	3 017
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Risøyhamn barnehage (1-5 år) 21 barn	6 min 🚶 4.4 km
Skolestua barnehage (0-5 år) 12 barn	23 min 🚶 24.8 km

## Dagligvare

Joker Risøyhamn Post i butikk	6 min 🚶 5.8 km
Matkroken Åse PostNord	11 min 🚶 12.1 km

## Sport

⚽ Risøyhamn Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min 🚶 4 km
⚽ Åse Fotball	10 min 🚶 11 km



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

Hei.

Vi har ingen rapport på Dragnesveien 83 i vårt program. Det som kan nevnes er: Skorstein er meldt til oss at den ikke brukes og skal ikke feies. Den er ikke feiet siden 2003.



**Søknad om byggetillatelse**  
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

**Melding om arbeid**

etter plan- og bygningsloven

- driftsbygning i landbruket, § 81
- varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

Stempel

Løpe nr.: 1073/97	Saks nr.: TEK	Saksnr.
22.12.1997		
År/Saksnr.: 97/677	Dok.nr.: 001	
Ark.kode P: b ræl		
Ark.kode S: L 42		
Kassasjonsår	Grütering	

**Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**  
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

**Søknaden/meldingen gjelder**

<b>Eiendom/ byggested</b>	Gnr. 20	Bnr. 59/63	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse STRANDLAND 8484 RISØYHAMN			
<b>Arbeidets art</b>	<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Annet	- beskriv
	<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/ tilbygg	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Masseuttak/ fylling	
<b>Byggets art</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Bygg med arbeids- plasser	<input type="checkbox"/> Annet	- beskriv
	<input checked="" type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Drifts- bygning	

**Dispensasjonssøknad**

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Plan	Dispensasjonen gjelder
AML		<input type="checkbox"/> Byggeforskr.	<input type="checkbox"/> Forskrifter til AML	
		<input type="checkbox"/> Vedtekter		

**Vedlegg til bygningsrådet**

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	
	<input type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn	
	<input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger	<input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon
	<input type="checkbox"/> Snitt	<input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger
	<input type="checkbox"/> Statiske beregninger	
	<input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser	
	<input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter	
Andre vedlegg		

**Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)**

F. best nr 324	<input type="checkbox"/> Situasjonsplan
	<input type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon
	<input type="checkbox"/> Snitt
	<input type="checkbox"/> Fasader
	<input type="checkbox"/> Dokumentasjon klima
	<input type="checkbox"/> Dokumentasjon støv
	<input type="checkbox"/> Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg	

**Underskrift**

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

<b>Byggherre</b>			
Navn	10M-ARNE IVERSEN		
Adresse	STRANDLAND		
Postnr.	Poststed	Tlf.	
8484	RISØYHAMN	76147565	
<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	Tif.	
<input type="checkbox"/> Selskap/lag/sameie		Harald La/Seth	
Dato	Underskrift		
18/12-97	Tom-Arne Iversen		

**ANDØY KOMMUNE**  
Bekreftelse

Godkjent i D-sak ..... 10/98 .....

m/vilkår. Dato: ..... 30.03 .....

Bygningssjefen



## Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

<b>15. BF 87</b> kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei				
<b>16. Brannvern</b>  <b>BF 87</b> <b>Del 3</b>	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse				
	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> Ikke krav
	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	- arealgrensør/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	- rømningsveier	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	- slukningsredskap	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
<b>17. BF 87</b> Kap. 41	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 43	- bygningsdeler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 44	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 46	- sanitæranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 52	- lydforhold.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
" 54	- tilfluktsrom	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	



Kommune  
  
ANDØY KOMMUNE

## Byggetillatelse

Plan- og bygningslov 14 juni 1985 nr 77, § 93

Anmelder (navn, adresse)

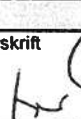
Byggherre (navn, adresse)  
  
Tom-Arne Iversen  
Strandland  
8484 Risøyhamn

Byggetillatelse er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Strandland	20	59/63		

Spesifikasjon			
Søknadsdato 22.12.97	Arbeidets art Tilbygg	Byggets art Bolig	
Behandling/vedtak bygningssjefen		Vedtak dato 30.03.98	Saksnr D-sak 10/98

Merknader	<ul style="list-style-type: none"><li>- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96.</li><li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.</li><li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf pbl § 93.</li><li>- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jf pbl § 97.</li><li>- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jf pbl § 97.</li></ul>
Vilkår	Jfr. vedtak.

Klageadgang - se side 2

Underskrift		
Sted Andenes	Dato 17.07.1998	Stempel/underskrift  ANDØY KOMMUNE TEKNISK AVDELING Harald Leifseth

Kopi sendt til		
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn Otto A. Haugen AS	Adresse 8484 Risøyhamn
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kommune

ANDØY KOMMUNE

## Søknad om ansvarsrett

for arbeid etter § 93; jf. § 98,  
plan- og bygningsloven av 14 juni 1985

Bygningsmyndighet

ANDØY KOMMUNE  
✓/TEKNISK etat.

Ansvarshavende (navn, adresse)

Otto A. Haugm Eff. AS  
v/ Harald Karlsen  
8484 RISØYHAMN

## Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Adresse STRANDLAND	Gnr. 20	Bnr. 59/63	Festenr.	Seksjonsnr.
Byggherre	Navn TOM-ARNE IVERSEN	Adresse STRANDLAND	8484 RISØYHAMN Tlf. 76147565		
Arbeidets art	TILBYGG / FASADE-ENDRING				
Byggets art	BOLIG / GARASJE.				
Dato for byggesøknad	Dato for vedtak	Saksnr.			

## Fylles ut av ansvarshavende

Søknaden gjelder	- spesifiser				
	<input checked="" type="checkbox"/> hele arbeidet	<input type="checkbox"/> del av arbeidet			
Søkerens kvalifika- sjoner					
<input type="checkbox"/> vedl. bilag					
<input checked="" type="checkbox"/> innsendt tidl.					
Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende			Jeg er å treffe på tlf. nr.:		
			Privat	Arb.	
			76147544	76147541	
Sted	Dato	Underskrift			
Risøyhamn		Harald Karlsen			

## Fylles ut av byggherren

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter. Kontraktforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted	Dato	Underskrift
Strandland	15/12-97	Tom-Arne Iversen

## Fylles ut av bygningsmyndigheten

Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til byggesaksjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden):

Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Sted	Dato	Underskrift
Andenes	17/4-98	Harald Leifseth

ANDØY KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING

Vedlegg	<input type="checkbox"/> Byggetillatelse	<input type="checkbox"/> Instruks for ansvarshavende	<input type="checkbox"/>
Kopi sendes til	<input type="checkbox"/> Byggherren	<input type="checkbox"/>	

ANDØY KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN

Godkjent i D-sak ..... 10/98 .....

m/vilkår. Dato: ..... 30.03 .....

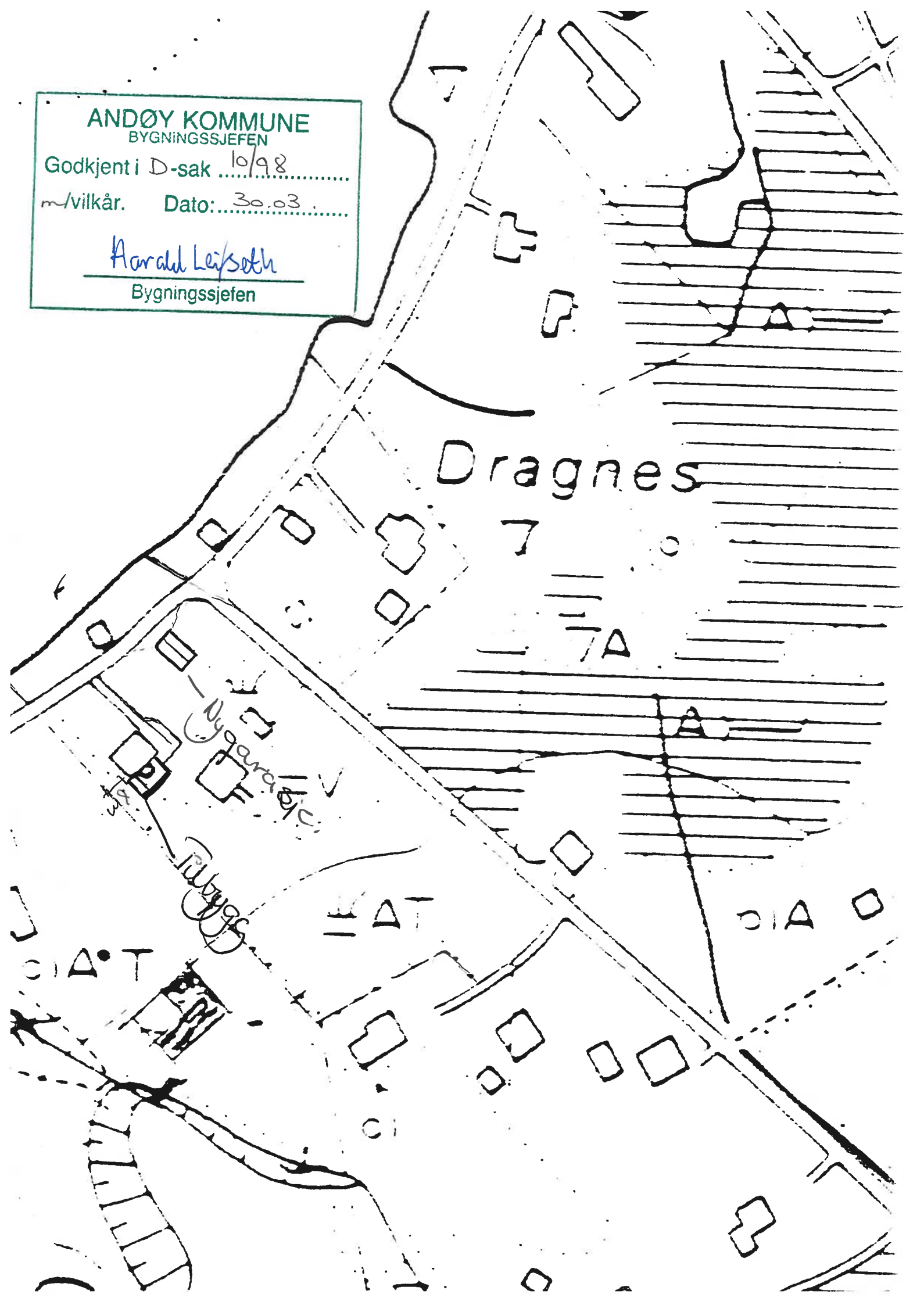
*Aarald Leiseth*

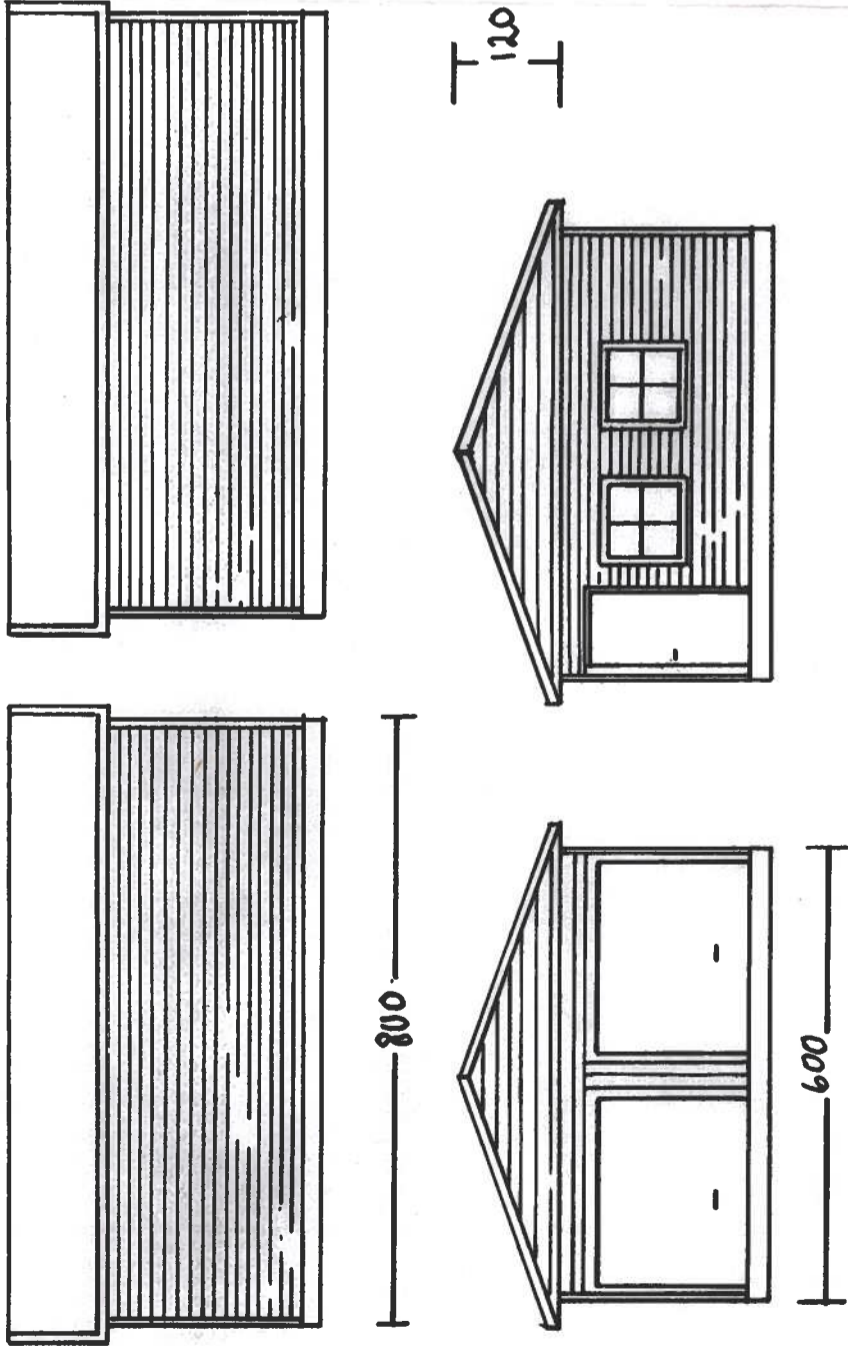
Bygningssjefen

Dragnes

*Nygårdsveien*

*Tilbygg*



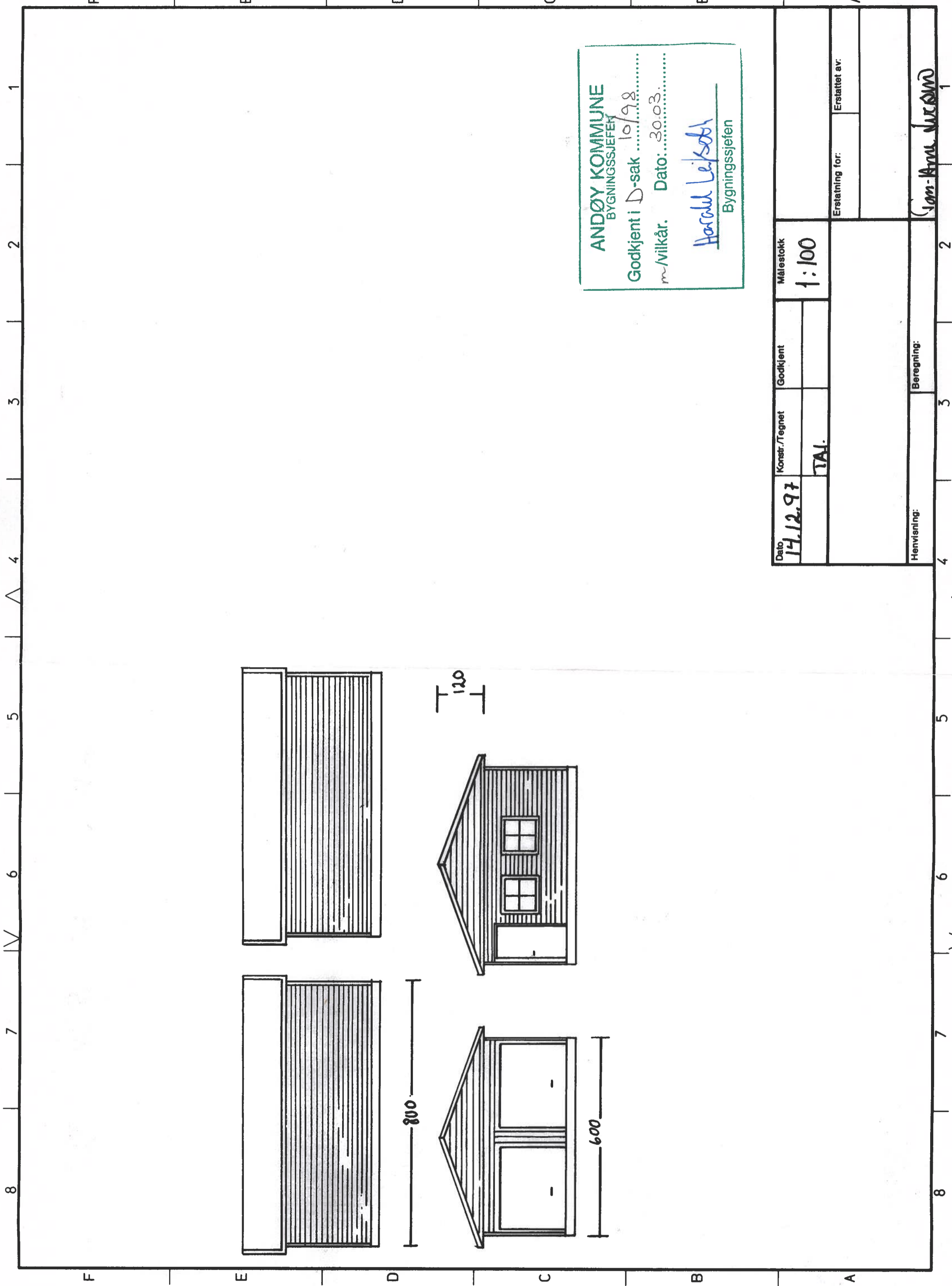


**ANDØY KOMMUNE**  
 BYGNINGSSJEFEN

Godkjent i D-sak ..... 10/98  
 m-/vilkår. Dato: 30.03.....

*Harald Leiksbø*  
 Bygningsjefen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
14.12.97	TAJ.		1:100
Henvisning:		Beregning:	Erstatning for:
			Erstattet av:
			Jan-Ann Jakobsen



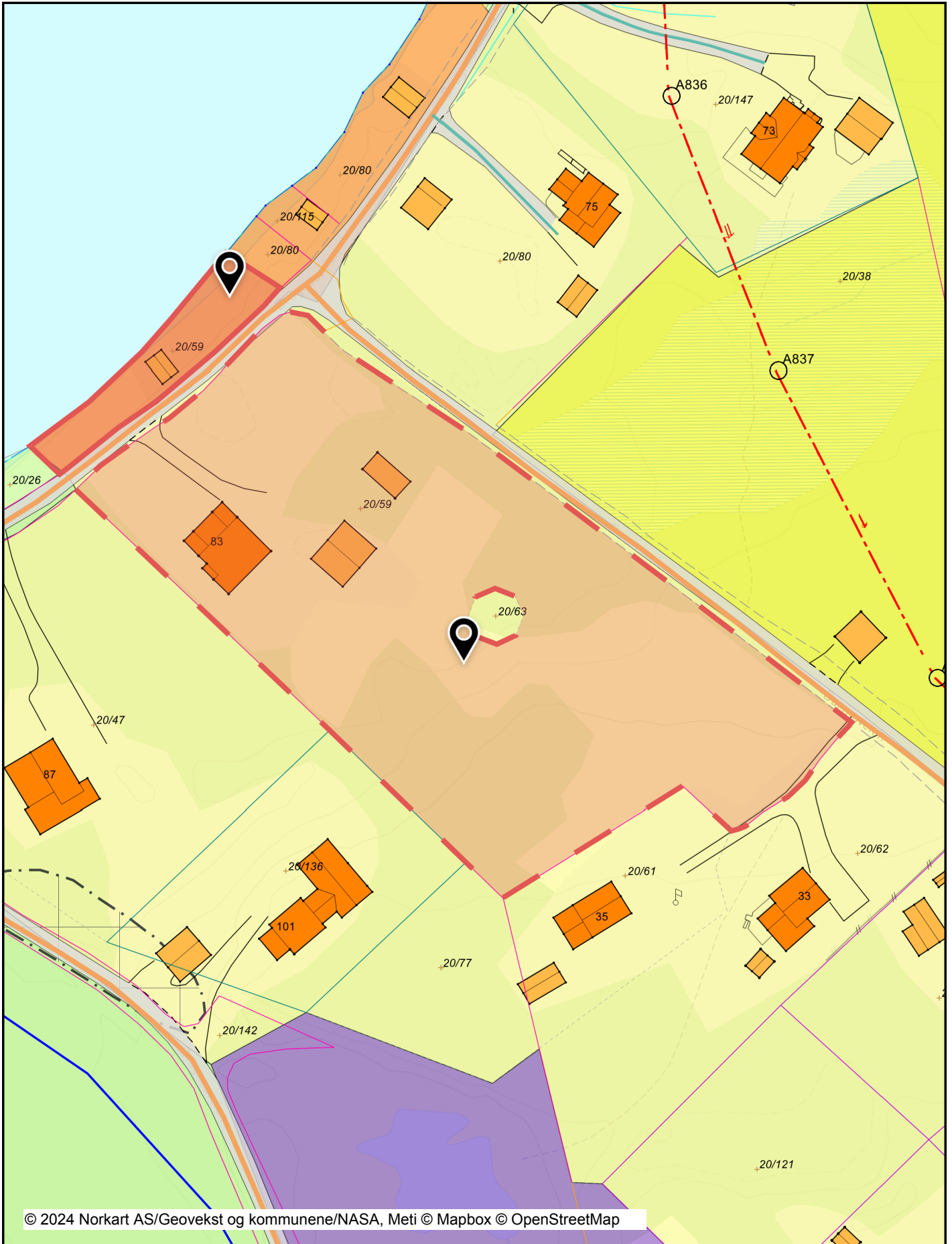


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.07.2024

Målestokk: 1:1000

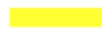

Koordinatsystem: UTM 33N




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

## Tegnforklaring

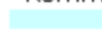
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

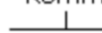
### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.*

-  LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB)*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:







### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*

-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

-  Båndlegginggrense


### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn

### *Kyst*

-  Havflate
-  Kystkontur

### *Innsjøer og vassdrag*

-  Kanal/Grøft

### *Vegkategori*

-  Fylkesveg
-  Kommunal veg
-  Privat veg

### *VEG*

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekart
-  Veg

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Annet gjerde
-  Flaggstang
-  Trapp
-  Frittstående mur
-  Stikkrenne

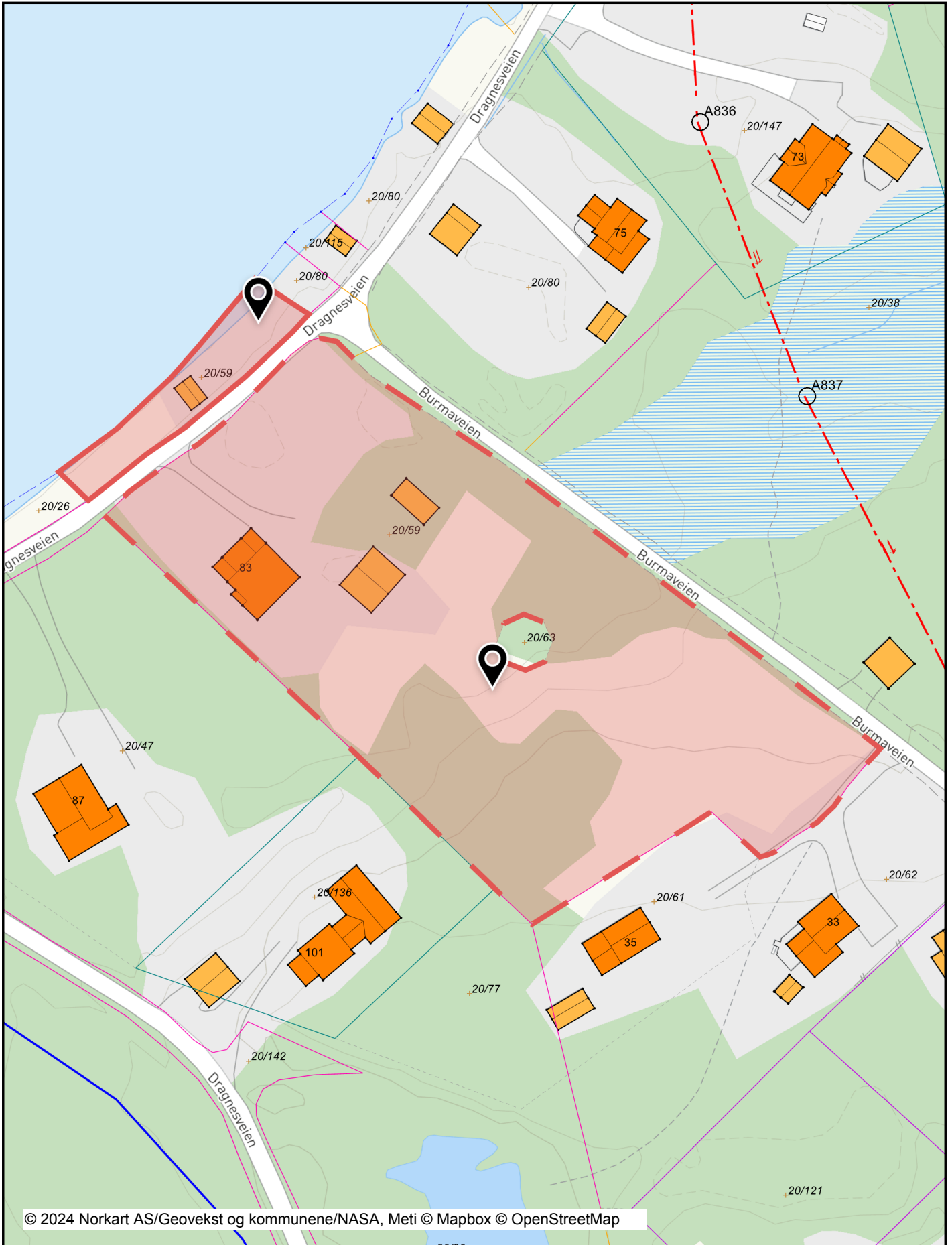


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.07.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap


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

## Tegnforklaring

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm
-  Grense  $\geq 500$  cm




### VA-Vann

-  Vannledning

### Bygninger


-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

### Ledningsnett Vann og avløp

-  Avløp felles
-  Vannledning
-  Fallretning fellesledning

-  Kum
-  Tekst på kopling

### Adresser

-  Adressepunkt tekst



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1871 - ANDØY  
Gårdsnummer: 20  
Bruksnummer: 59

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.07.2024 kl. 11:03  
Produsert av: Ole Benberg  
Attestert av: Andøy kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: SOLVANG  
Etableringsdato: 14.04.1950  
Skyld: 0,02  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 20 / 59	8 544,6 m2	Ukjent grenseforløp

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310364	IVERSEN TOM ARNE	H0203	Byfogd Paus gate 10C 3717 SKIEN	1 / 2
Hjemmelshaver		020964	IVERSEN TOVE	H0203	Byfogd Paus gate 10C 3717 SKIEN	1 / 2

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7649274	525883		8 008 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	7649305	525846		536,6 m2	Hjelpelinje vannkant

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Skylddeling	13.10.1953				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 20/59	0	
		Mottaker	1871 - 20/77	0	

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Skylddeling  
Skylddeling

14.04.1950

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 20/26	0
Mottaker	1871 - 20/59	0

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Dragnesveien	71605	83		Grunnkrets: 0301 Buksnesfjord-Lovik Stemmekrets: 5 Bjørnsk/ Stokl/ Strand Kirkesokn: 10080303 Andøy Postnr.område: 8484 RISØYHAMN Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7649268	525855		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 190 284 999	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7649280 Øst: 525889	Bruksareal annet:	18	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt:	18	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Alternativt areal:	0			
Oppvarming:	Alternativt areal 2:	0			

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	18	18	0	0	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	20/59

**Bygningsnr:** 190 285 006  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7649302 Øst: 525844  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Naust båthus sjøbu  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 17 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 17 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet:  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Datoer  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	17	17	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	20/59

**Bygningsnr:** 190 285 014  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7649268 Øst: 525855  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1  
 Bruksareal bolig: 221 Ant. etasjer: 3  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 221 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet:  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Datoer  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	56	0	56	0	0	0	0	0
H01	1	110	0	110	0	0	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71605 Dragnesveien 83	H0101	Bolig	221	0	Kjøkken	0	0	20/59

**Bygningsnr:** 190 285 014  
**Løpenr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7649256 Øst: 525865  
 Bygningsendringskode: Tilbygg  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Olje/parafin/fl.brensel  
 Biobrensel  
 Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 50 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. privat vannverk  
 Bruksareal totalt: 50  
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp:  
 Bruttoareal annet: Har heis: Nei  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Datoer  
 Rammetillatelse: 30.03.1998  
 Igangsettingstillatelse: 10.06.1998  
 Tatt i bruk: 10.10.1998  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	50	0	50	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71605 Dragnesveien 83		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	20/59

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		IVERSEN ROM ARNE		

**Bygningsnr:** 190 285 022  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7649264 Øst: 525881  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo  
 Næringsgruppe:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet:  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Datoer  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	20/59

# Oversiktskart for 20 / 59

Målestokk 1:2 000  
EUREF89 UTM Sone 33

7649400

7649300

7649200

7649100

525700

525800

525900

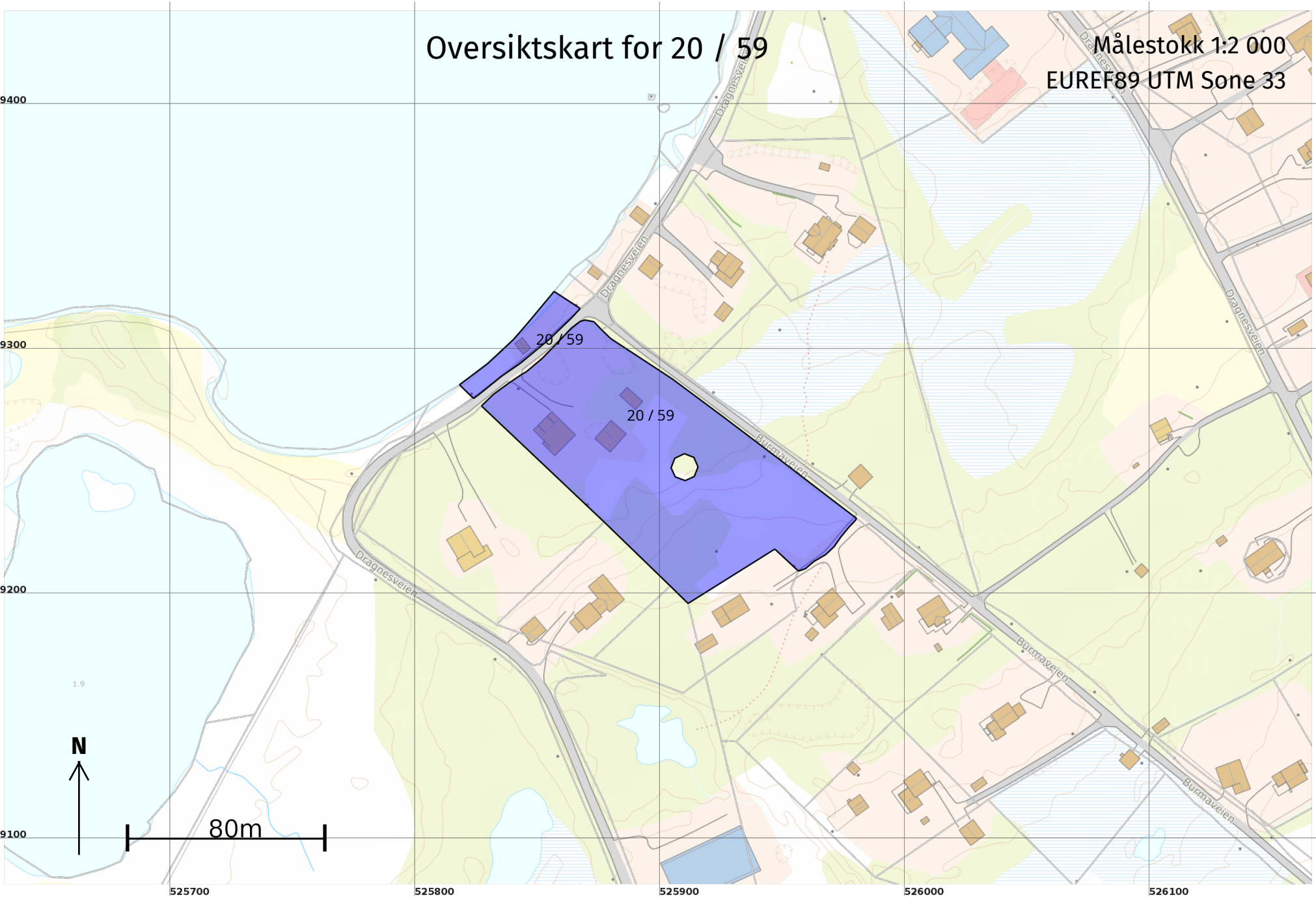
526000

526100

1.9

N

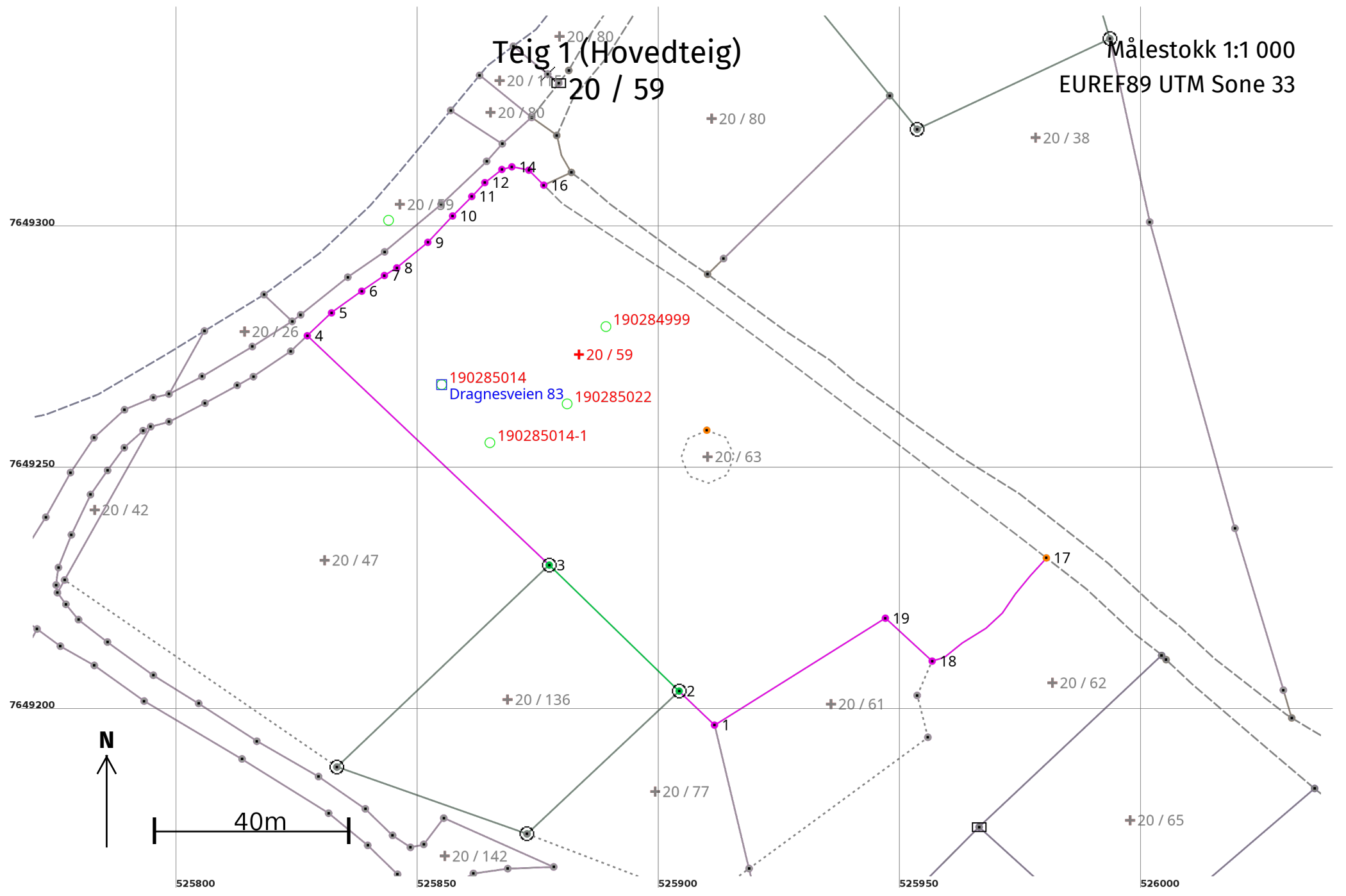
80m



# Teig 1 (Hovedteig)

## 20 / 59

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33



## Areal og koordinater

**Areal:** 8 008

**Arealmerknad:** Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

**Representasjonspunkt:**

**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

**Nord:** 7649274

**Øst:** 525883

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7649197,49	525911,52		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			10,17				
2	7649204,54	525904,19		Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	16	
			37,50				
3	7649230,64	525877,27		Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	16	
			69,05				
4	7649278,13	525827,15		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			6,90				
5	7649282,87	525832,17		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			7,70				
6	7649287,36	525838,43		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			5,71				
7	7649290,61	525843,13		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			3,01				
8	7649292,19	525845,69		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			8,33				
9	7649297,48	525852,12		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			7,50				
10	7649302,94	525857,26		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			5,66				
11	7649306,97	525861,23		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			3,95				
12	7649309,85	525863,94		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			4,44				
13	7649312,56	525867,46		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			2,15				



Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7649313,12	525869,54	3,59	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
15	7649312,43	525873,06	4,39	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
16	7649309,32	525876,16	129,74	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
17	7649232,11	525980,29	32,44	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
18	7649210,75	525956,62	13,15	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
19	7649219,64	525946,93	41,77	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

#### Representasjonspunkt

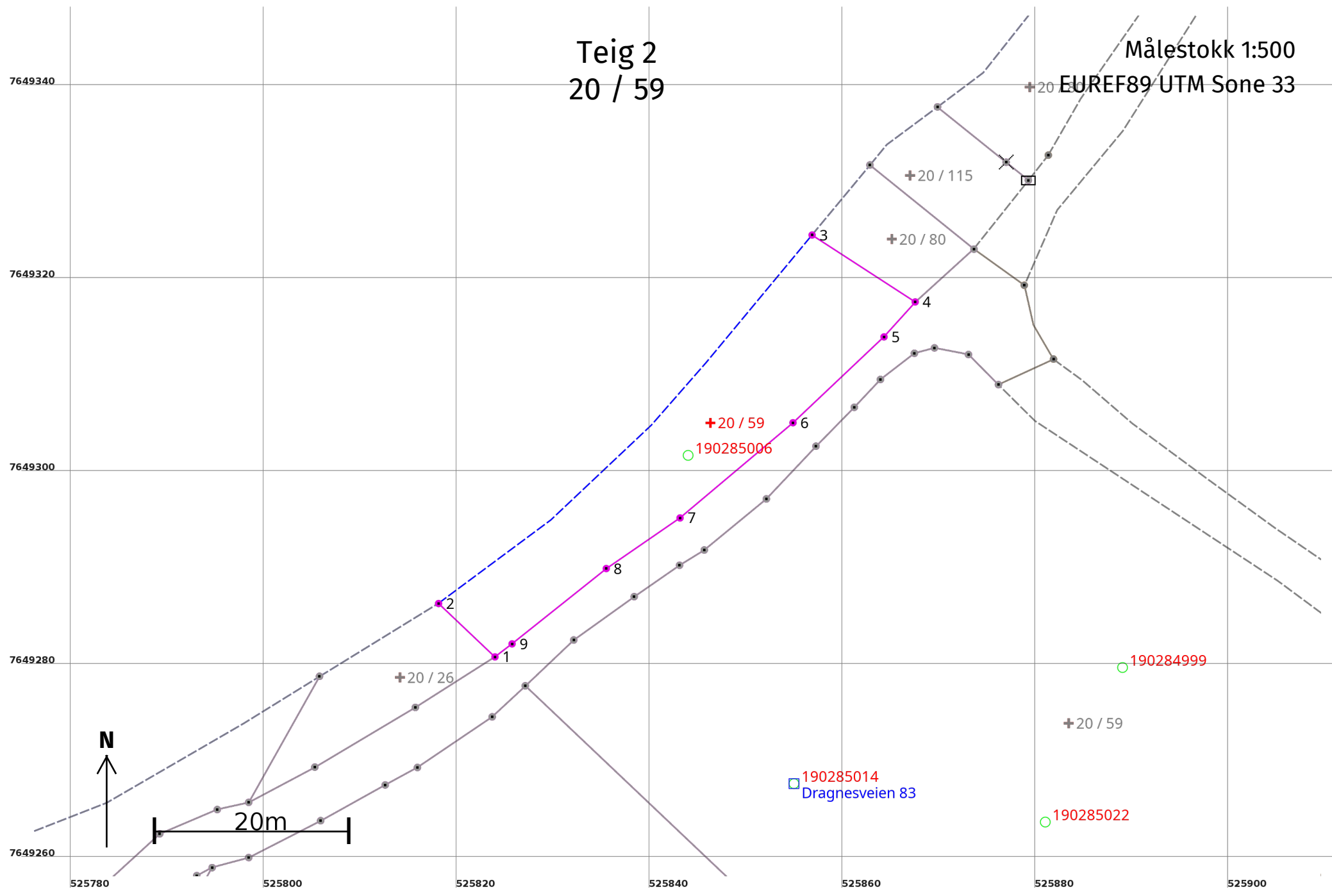
#### Indre avgrensing 1

Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
20	7649253	525910	<b>Fiktiv grense</b>		

# Teig 2 20 / 59

Målestokk 1:500

EUREF89 UTM Sone 33



## Areal og koordinater

**Areal:** 536,6

**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant

**Representasjonspunkt:**

**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

**Nord:** 7649305

**Øst:** 525846

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7649281,12	525824,01	8,04	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
2	7649286,65	525818,17	54,59	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vannkant	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
3	7649324,81	525856,86	12,73	Geometrisk hjelpепunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
4	7649317,88	525867,54	4,85	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7649314,26	525864,31	12,96	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
6	7649305,37	525854,88	15,30	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
7	7649295,51	525843,18	9,26	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
8	7649290,27	525835,54	12,49	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
9	7649282,47	525825,78	2,23	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	

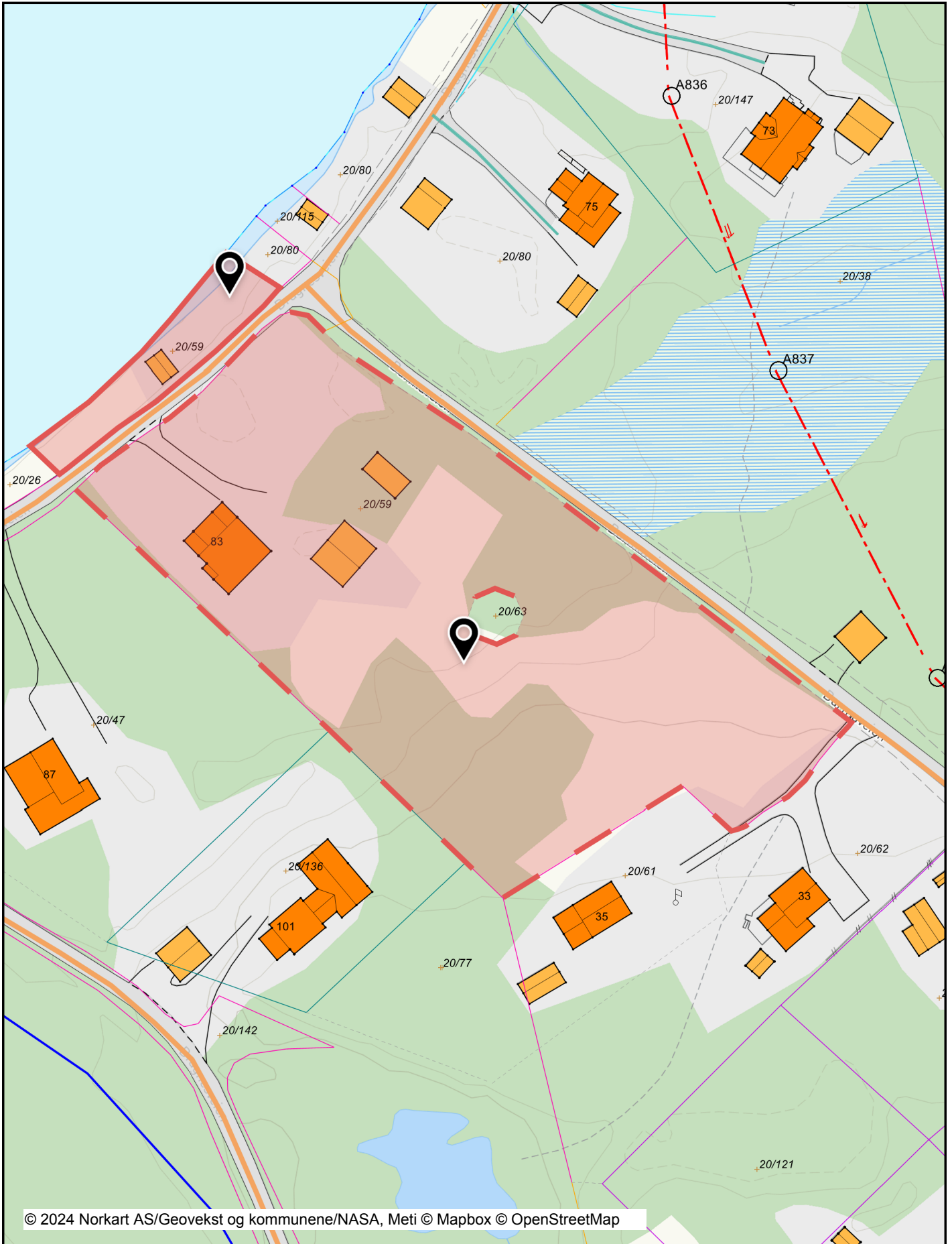


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.07.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N




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

## Tegnforklaring

### *Kyst*

-  Havflate
-  Kystkontur

### *Innsjøer og vassdrag*

-  Kanal/Grøft

### *Vegkategori*

-  Fylkesveg
-  Kommunal veg
-  Privat veg

### *VEG*

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekart
-  Veg

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Annet gjerde
-  Flaggstang
-  Trapp
-  Frittstående mur
-  Stikkrenne

Kontoradresse:	Telefax:	76 14 24 85
Sjøgt. 26	Tlf. privat:	76 14 15 51
Postboks 185	Villavn. 6B	
8480 Andenes	Bankgiro:	8982.23.26782
Telefon:	Postgiro:	0533.0369835
76 14 23 12	Foretaksregistret:	
76 14 25 18	NO 979 136 552 MVA	
Mobil:	94 85 48 47	

INGENIØR

## JARLE BERGHEIM

Byggekontroll - Administrasjon - Prosjektering - Undervannskontroll - Taksering MNTF

---

### BEHANDLING AV BYGGESAK

Tiltakshaver: Tom Arne Iversen, Strandland, 8484 Risøyhamn

Gjelder: Tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig samt garasje på eiendom gnr.20 bnr. 59/63, Strandland, 8484 Risøyhamn i Andøy

Meldt: 22.12.97

Melder: Tiltakshaver

Saksbeh: Per A.Blix, Ing. Jarle Bergheim, Andenes

Saksbeh.dato: 30.03.98

#### Innledning

Søknad gjelder oppføring av tilbygg til enebolig samt frittstående garasje. Tilbygget, som er i en etasje, inneholder ett soverom, vindfang, bad og vaskerom. Tilbygget har et bruksareal (BRA) på 50 m<sup>2</sup> i 1. etasje. Det framgår ikke av tegning om kjeller skal innredes. Areal garasje 48 m<sup>2</sup>. Ved søknad var vedlagt gjenpart av nabovarsel, kopi av kartutsnitt med nybygg inntegnet samt anmeldesestegning målestokk 1:100 i 2. eksemplarer. Søknad om ansvarsrett for nevnte byggesak med Harald Karoliussen, Otto A. Haugen Eftf. A.S, 8484 Risøyhamn som ansvarshavende var også vedlagt. Saken behandles etter PBL av 1985 samt byggeforskrift av 1987.

#### Drøfting

Tomt med påstående bygning ligger i uregulert område. PBL kap. X § 70 angir avstand til nabogrense min. 4 m og avstand mellom bygg 8 m. Kravene er i dette tilfellet innfridd med god margin. Det foreligger ingen innsigelser fra naboer vedlagt saken.

Tomten har adkomst fra kommunal vei. Tilbygget gir ingen endring av adkomst. Det er plass for biloppstilling/parkering på tomte, jfr. PBL IX § 66.1. Garasje er tenkt plassert ved kommunal vei. Utstikking/plassering foretas av kommunal oppmålingsmyndighet.

Utforming av tilbygg tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, jfr. PBL kap X § 74.2. Vann og avløp tilknyttes privat nett.

Det skal ikke monteres røykkanal eller ildsted i tilbygg.

Det ansees ikke nødvendig å innhente tillatelser fra øvrige myndigheter i saken.

Iht. byggeforskriftens kap. 31:1 skal bygningsbrannklasse 4 tilfredstilles for bolig. Bygning med tilbygg er en boenhet og regnes som en branncelle. Rømningsvei sikres via vindu eller dør. Garasje har i dette tilfellet ingen krav til bygningsbrannklasse, jfr. Bf. kap. 34:42.

Bf. 31:4 angir krav til sløkkeredskap og brannalarm for bolig. Brannsløkkingsutstyr som kan nyttes i alle rom er påkrevet.

Røykvarsler(e) skal være montert slik at alarmstyrken i soverom er minst 60 dB(A) når mellomliggende dører er lukket.

Otto A. Haugen Eftf. A.S, 8484 Risøyhamn, v/ Harald Karoliussen innstilles godkjent som ansvarshavende for oppføring av tilbygget og garasjen. Søker har tidligere vært ansvarshavende i en rekke lignende byggesaker i Andøy kommune, og saksbehandler kjenner ikke til forhold som gjør at godkjenning i dette tilfellet ikke kan gis.

Forslag til vedtak

- Søknaden innvilges som omsøkt.
- Byggeforskriftenes krav må etterkommes.
- Garasje skal utstikkes/måledata registreres av den kommunale oppmålingsmyndighet.
- Harald Karoliussen, Otto A. Haugen Eftf. A.S, godkjennes som ansvarshavende.



P.A.Blix  
saksbeh.

ANDØY KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN

2300  
2300

2 etasje

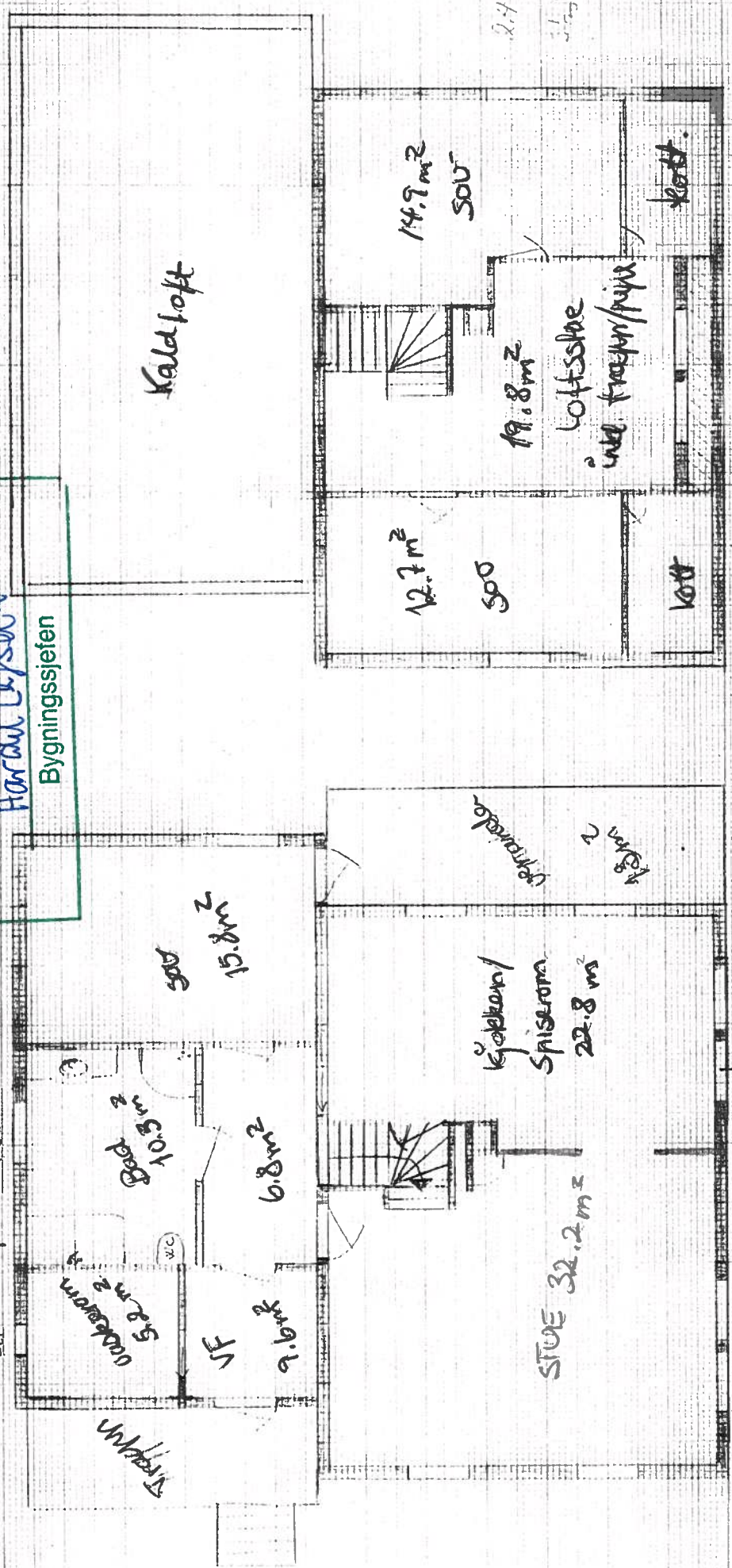
Godkjent i D-sak 10/98

m/vilkår. Dato: 30.03.93

Harald Ljoseth  
Bygningssjefen

1. etasje

1 etasje



2. etasje

1. etasje

Kjøkken /  
Spiserom  
22.8 m²

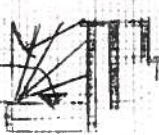
STUE 32.2 m²

Vaskerom  
5.2 m²

Vf  
9.6 m²

Bad  
10.5 m²

SOO  
15.8 m²



SOO  
12.7 m²

19.8 m²

Køkken  
med treppetrapp

14.7 m²  
SOO

KOFT

Kaldloft

Bygningssjefen

Harald Ljoseth

Dato: 30.03.93

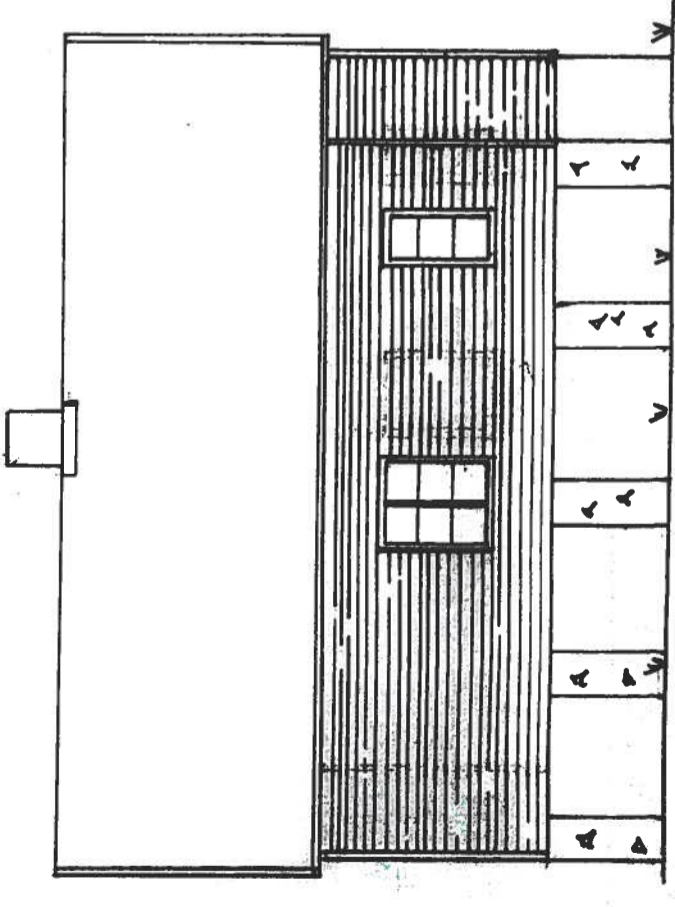
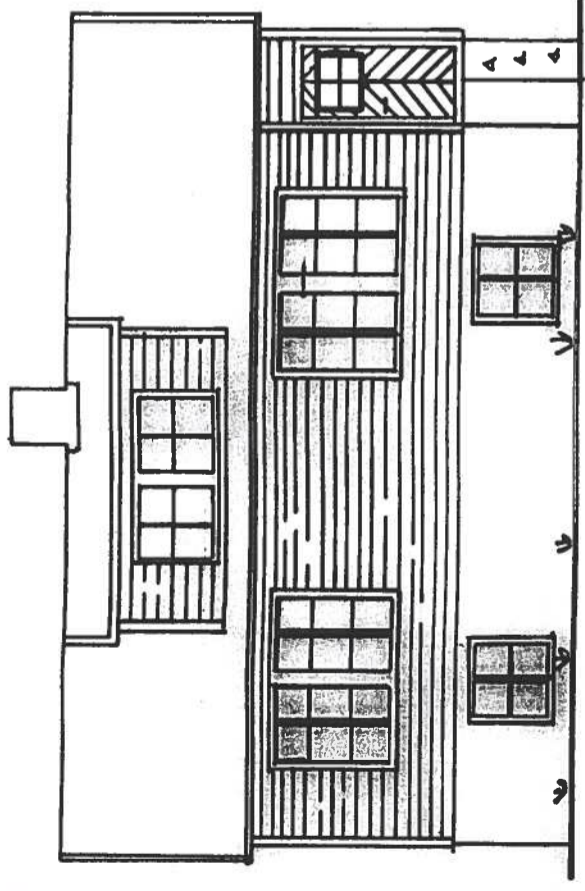
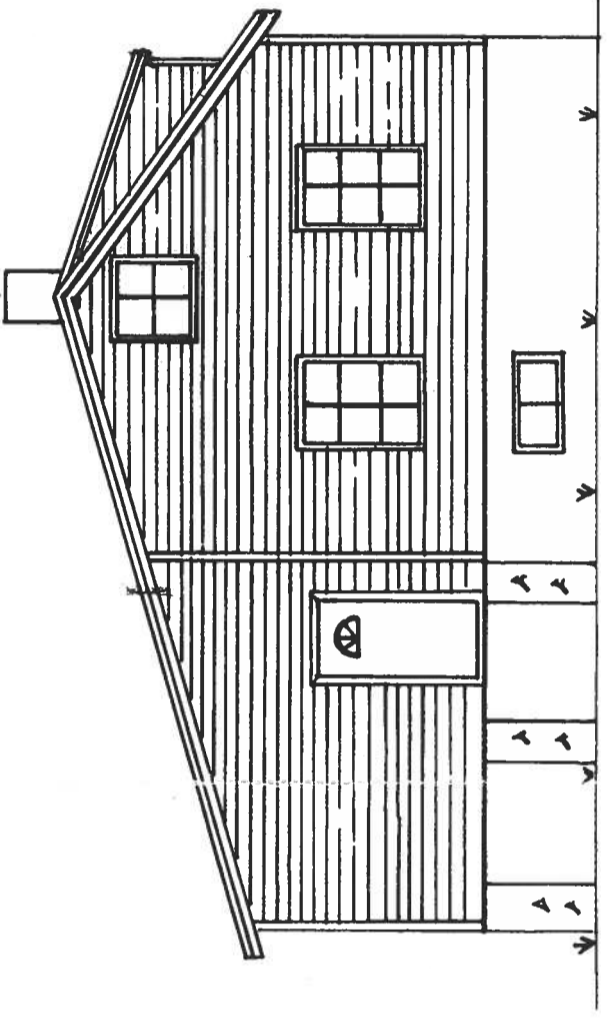
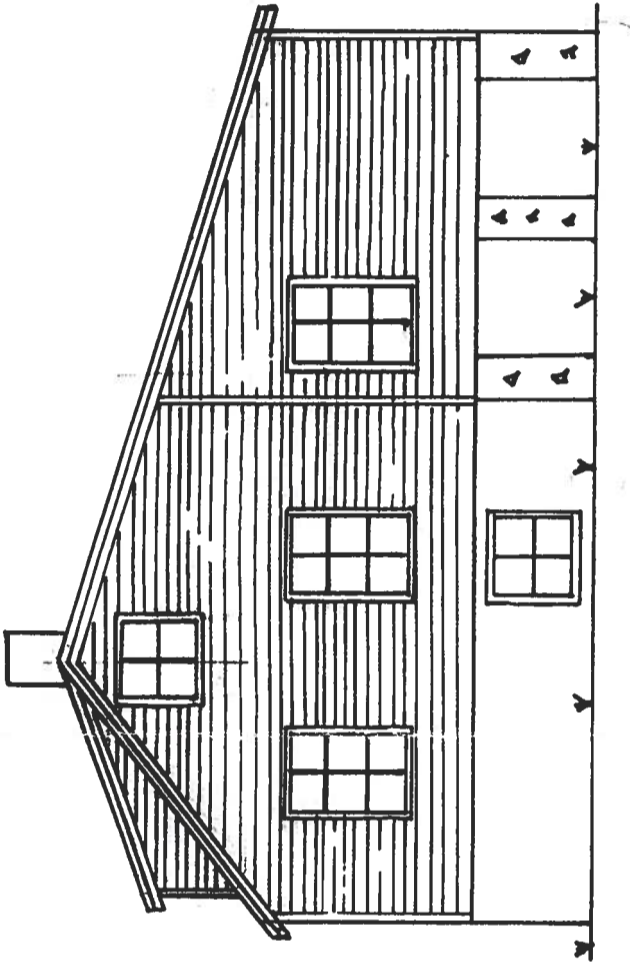
Godkjent i D-sak 10/98

ANDØY KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN

2 etasje

2300  
2300





**ANDØY KOMMUNE**  
BYGNINGSSJEFEN

Godkjent i D-sak ..... 10/98  
m/vilkår. Dato: ..... 30.03.....

*Harald Leikseth*  
Bygningsjefen

Dato	7.12.97	Konstr./Tegnet	S.A.	Godkjent	Målestokk	1:100
Henvisning:				Erstatning for:		
Beregning:				Erstattet av:		
10m-Arne Jussen				1		

