





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Oklveien 20, 8485 DVERBERG
 ANDØY kommune
 # gnr. 26, bnr. 271

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 21646-1270

Referansenummer: KH1438

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjeningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekonsultasjon og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1952 med kjeller og loft, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. bygningstype og alder).

Boligen fremstår generelt med et greit bygningsmessig helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nytt tak 2022. Det ble lagt nytt undertak, lektet opp og nytt tak utført med Powertek takpanner. Vindskier ble byttet ut, samt nye gesimsbord og nye takrenner, og beslagene som tilhører. Det ble samtidig montert pipebeslag lagd av Vesterålen Varmepumper AS, Bygg og Service AS utførte jobben.

Takrenner og nedløpsrør i stål fra 2022

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. I 2024 ble deler av boligen etterisolert og lagt ny kledning.

Takkonstruksjonen har saltak med sperrekonstruksjon. Loft ble etterisolert 2021 og 2025. Inspisert fra luke til kaldloft og luke til knekott.

I stuen er det 3 lags vinduer i tre fra ca. 2021, deler av bygget har 2-lagsvinduer i tre fra 2015, vindu yttergang 3-lags skiftet 2023 og vindu 3-lags trappegang loft skiftet 2024, resterende er 2 lags vinduer i tre fra tidligere.

Bygningen har en nyere malt hovedytterdør fra 2023, PVC balkongdør fra 2023 og malt tredør til veranda stue enkel kjellerdør i tre.

Veranda med tilgang fra via dør på loft, innebygget med vegger, tak og innsatt vinduer, ikke isolert. Belegg på gulv, isolert 20cm i tak mot inngangsparti. Plater i taket, ikke ferdigstilt ved befarings. Dør i pvc til loftsgang.

Veranda med tilgang via verandadør stue, utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Fundamentert mot vegg og stålsøyler til terreng.

Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti fundamentert mot vegg og på grunn.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malepapp.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater er renoveret 2025 Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av

betong.

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

Boligen har 2-løps mursteinspipe fra byggeår, vedovn fra 2011 og sotluke/feieluke 2024.

Gulvet er av betong, ett rom har jordgulv. Veggene har plater og betong/mur. Taket har panel.

Boligen har malt tretrapp til loft.

Boligen har malt bratt tretrapp (Leider), til kjeller.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, fuktskader og feil utførelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat for totalrenovering av våtrommet er mellom kr 100.000,- og kr 300.000,- Det gis ikke kostnadsestimat for enkeltavvik.

I følge forskriften har badet tilstands grad 3 (TG3), det utføres uansett en beskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt, fuktmåling er foretatt fra kott under trapp uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vaskerom Kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, fuktskader og feil utførelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Beskrivelse av eiendommen

Kostnadsestimat for totalrenovering av våtrommet er mellom kr 100.000,- og kr 300.000,- Det gis ikke kostnadsestimat for enkeltavvik.

I følge forskriften har badet tilstands grad 3 (TG3), det utføres uansett en beskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå. Veggene har malte plater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til over 25mm Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt, fuktmåling er foretatt på treverk i kjeller uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har enkel eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Det er avløpsrør av plast fra kloakk. Det er eget avløp i plast fra vasker og dusj til ukjent avløp i grunn. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet 2021-2025, stedvis eldre installasjon. El-tavle er plassert i trapprom kjeller. I boligen er det ett håndslukkeapparat og fire brannvarslere, 1 stk i kjeller, 2 stk i 1. etg. og 1 stk i 2. etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1952. Bygningen har betonggrunnmur utvendig kledd med steniplater over terreng. Terrengtet faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast, det er septiktank med overløp til grøft, er byttet siden byggeår. Avløp fra vasker og dusj er tilknyttet ukjent avløpsrør i grunnen. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp fra vasker og dusj er tilknyttet ukjent avløpsrør i grunnen. Eier har koblet om tilkobling til Soilrør ved pipe til nedløp ved skyllekar. Septiktanken er av ukjent type. Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1952. Tidligere eier opplyser at tanken er tømt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m ²
Totalpris	1 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

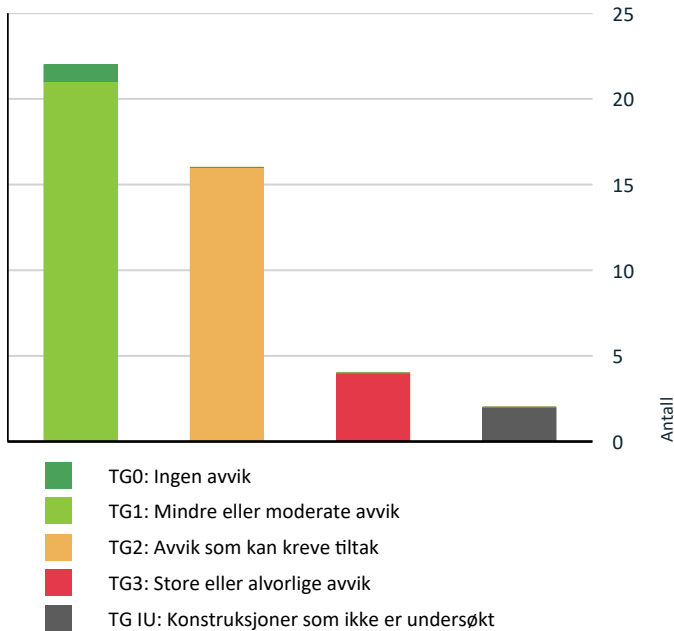
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

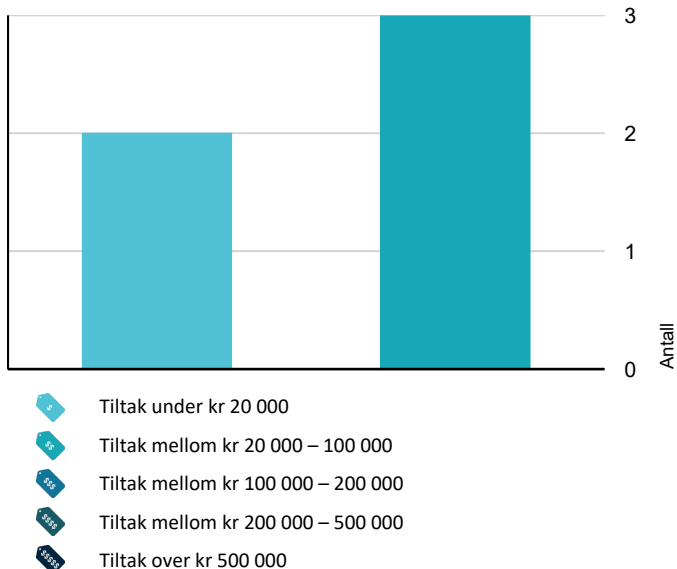
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger fra opprinnelig byggeår. Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veranda med tilgang fra stue [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Trapp til kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Avløp fra vasker og dusj [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1952

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Påkostninger/oppgraderinger oppgitt av selger

2021 - Koblet på vanntilførsel for oppvaskmaskin på kjøkkenet.

2021 - Byttet fra oljekamin til vedfyr i 2021 etter dialog med feier, meldt ifra til brannvesenet. I 2024 montert feieluke i kjeller.

2021 - Skiftet fra skrusikringer til automatsikringer, lagt jordspyd og flyttet sikringsskapet. Andøy Installasjon AS

2021 - Monterte stikkontakter, lys og bryter på soverom 2 etg. Andøy Installasjon AS

2022 - Nytt tak. Det ble lagt nytt undertak, lektet opp og nytt tak utført med Powertek takpanner. Vindskier ble byttet ut, samt nye gesimsbord og nye takrenner, og beslagene som tilhører. Det ble samtidig montert pipebeslag lagd av Vesterålen Varmepumper AS, Bygg og Service AS utførte jobben.

2023 - Monterte spotter, stikkontakter, dimmer, lysbryter og utestikk på rom 2. etg. Andøy Installasjon AS

2024 - Utbedret avvik fra eltilsynet etter kontroll 12.08.2024. Andøy Installasjon AS

2024 - Nordsiden av huset har blitt etterisolert, skiftet kledning

2024 - Renovering inngangsparti innvendig og utvendig.

2024 - Skiftet vinduer i 2. etasje

2024 - Utvendig maling av øvrige yttervegger.

2024 - Koblet lys, stikkontakter, dimmer, bryter og led-lister i trapp inngangsparti. Lagt opp rør m/ ledninger i fra sikringskap til bak kledning for evt.fremtidig elbillader. Andøy Installasjon AS

2025 - Overflateoppusset kjøkken, bad, deler av stue

2025 - Alle overflater på loft er renovering.

2025 - Koblet spotter i gang oppe, dimmer, stikkontakter. Også koblet brytere og stikkontakter på 2 soverom.

UTVENDIG

TG1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nytt tak 2022. Det ble lagt nytt undertak, lektet opp og nytt tak utført med Powertek takpanner. Vindskier ble byttet ut, samt nye gesimsbord og nye takrenner, og beslagene som tilhører. Det ble samtidig montert pipebeslag lagd av Vesterålen Varmepumper AS, Bygg og Service AS utførte jobben.

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

TG2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål fra 2022

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det observeres at det mangler takrenne på en liten del av taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket.

Det anbefales å montere takrenner og nedløp der dette mangler av hensyn til større fuktbelastning på vegg.



TG 2 Veggkonstruksjon

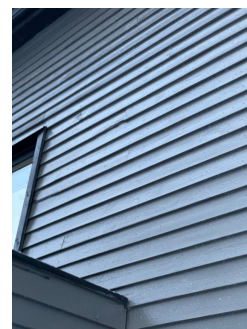
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. I 2024 ble deler av boligen etterisolert og lagt ny kledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har saltak med sperrekonstruksjon. Loft ble etterisolert 2021 og 2025. Inspisert fra luke til kaldloft og luke til knekott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det vises noen fuktskjolder på undertak, fukt måling viser ikke noe unormalt. Deler av takkonstruksjon er innebygget og derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 2 Vinduer

I stuen er det 3 lags vinduer i tre fra ca. 2021, deler av bygget har 2-lagsvinduer i tre fra 2015, vindu yttergang 3-lags skiftet 2023 og vindu 3-lags trappegang loft skiftet 2024, resterende er 2 lags vinduer i tre fra tidligere.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TC 2 Dører

Bygningen har en nyere malt hovedytterdør fra 2023, PVC balkongdør fra 2023 og malt tredør til veranda stue enkel kjellerdør i tre.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør og verandadør stue er noe værslitt. Glass i verandadør er punktert.

Konsekvens/tiltak

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



TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med tilgang fra via dør på loft, innebygget med vegger, tak og innsatt vinduer, ikke isolert. Belegg på gulv, isolert 20cm i tak mot inngangsparti. Plater i taket, ikke ferdigstilt ved befaring. Dør i pvc til loftsgang.

Tilstandsrapport



TG 3 Veranda med tilgang fra stue

Veranda med tilgang via verandadør stue , utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Fundamentert mot vegg og stålsøyler til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti fundamentert mot vegg og på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malepapp.

TG 1 Overflater - loft

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater er renovert 2025

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.

Det ble stedvis registrert en del knirk i gulvet.

Huset er 73 år gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2-løps mursteinspipe fra byggeår, vedovn fra 2011 og sotluke/feieluke 2024.

Tilstandsrapport



TG 2 Kjeller

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, ett rom har jordgulv. Veggene har plater og betong/mur. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det måles noe høy fuktighet i terskel mot rom med jordgulv, ellers fuktmålinger viser ingen unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å legge fuktsperre mot grunn i rom med jordgulv.

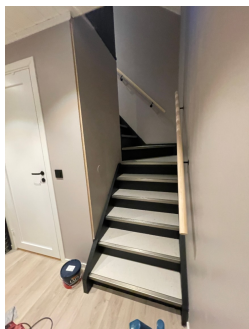
Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



Trapp til kjeller

Boligen har malt bratt tretrapp (Leider).

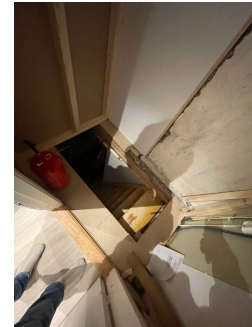
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, fuktskader og feil utførelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat for totalrenovering av våtrommet er mellom kr 100.000,- og kr 300.000,- Det gis ikke kostnadsestimat for enkeltavvik.

I følge forskriften har badet tilstands grad 3 (TG3), det utføres uansett en beskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



HOVEDETASJE > BAD

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

📌 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, fuktmåling er foretatt fra kott under trapp uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, fuktskader og feil utførelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet.

Tilstandsrapport

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat for totalreovering av våtrommet er mellom kr 100.000,- og kr 300.000,- Det gis ikke kostnadsestimat for enkeltavvik.

I følge forskriften har badet tilstands grad 3 (TG3), det utføres uansett en beskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.



KJELLER > VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

TG1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til over 25mm

KJELLER > VASKEROM

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



KJELLER > VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, fuktmåling er foretatt på treverk i kjeller uten å påvise unormale forhold . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har enkel eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TE 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra kloakk. Det er eget avløp i plast fra vasker og dusj til ukjent avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent hvor avløp fra til avløp i gulv kjeller ender.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TE 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales



TG1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG1 Elektrisk anlegg

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

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

Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet 2021-2025, stedvis eldre installasjon. El-tavle er plassert i trapprom kjeller.

2021 - Skiftet fra skrusikringer til automatsikringer, lagt jordspyd og flyttet sikringsskapet. Andøy Installasjon AS

2021 - Monterte stikkontakter, lys og bryter på soverom 2 etg. Andøy Installasjon AS

2023 - Monterte spotter, stikkontakter, dimmer, lysbryter og utestikk på rom 2. etg. Andøy Installasjon AS

2024 - Koblet lys, stikkontakter, dimmer, bryter og led-lister i trapp inngangsparti. Lagt opp rør m/ ledninger i fra sikringsskap til bak kledning for evt.fremtidig elbillader. Andøy Installasjon AS

2025 - Koblet spotter i gang oppe, dimmer, stikkontakter. Også koblet brytere og stikkontakter på 2 soverom. Andøy Installasjon AS

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

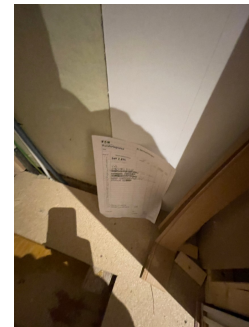
eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Inntak og sikringsskap

- 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



TEG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

I boligen er det ett håndslukkeapparat og fire brannvarslere, 1 stk i kjeller, 2 stk i 1. etg. og 1 stk i 2. etg.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1952.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur utvendig kledd med steniplater.



TG 2 Terrengforhold

Terrengtet faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.

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.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, det er septiktank med overløp til grøft, er byttet siden byggeår. Avløp fra vasker og dusj er tilknyttet ukjent avløpsrør i grunnen. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 2 Avløp fra vasker og dusj

Avløp fra vasker og dusj er tilknyttet ukjent avløpsrør i grunnen. Eier har koblet om tilkobling til Soilrør ved pipe til nedløp ved skyllekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp fra vasker og dusj er tilknyttet ukjent avløpsrør i grunnen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 1U Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1952. Tidligere eier opplyser at tanken er tømt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasjebygget har pulttak med med taktekke av bølgeblikk.

Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendig kledning av stående trepanel. Garasjen har enkle lempporter. Gulvet er et grusdekke.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
151 m²/148 m²

Enebolig: 3 Hall m/trapp, Garderobe, 3 Soverom, Vindfang, Trapperom, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Vaskerom, Potetkjeller, Gang, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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 1 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 550 000

Konklusjon markedsverdi

1 550 000

Markedsvurdering

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sauraveien 42 ,8485 DVERBERG 145 m ² 1950 3 sov	12-05-2022	1 750 000	1 675 000		1 675 000	11 552
2 Sauradalsveien 13 ,8485 DVERBERG 145 m ² 1980 3 sov	31-10-2024	1 650 000	1 420 000		1 420 000	9 793
3 Bankveien 8 ,8485 DVERBERG 111 m ² 1955 4 sov	17-08-2022	1 190 000	1 000 000		1 000 000	9 009
4 Sauraveien 68 ,8485 DVERBERG 160 m ² 1956 3 sov	12-11-2025	1 600 000	1 350 000		1 350 000	7 895

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	9 288
Renovasjon	Kr.	6 500
Forsikring	Kr.	11 295
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 660 000

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
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

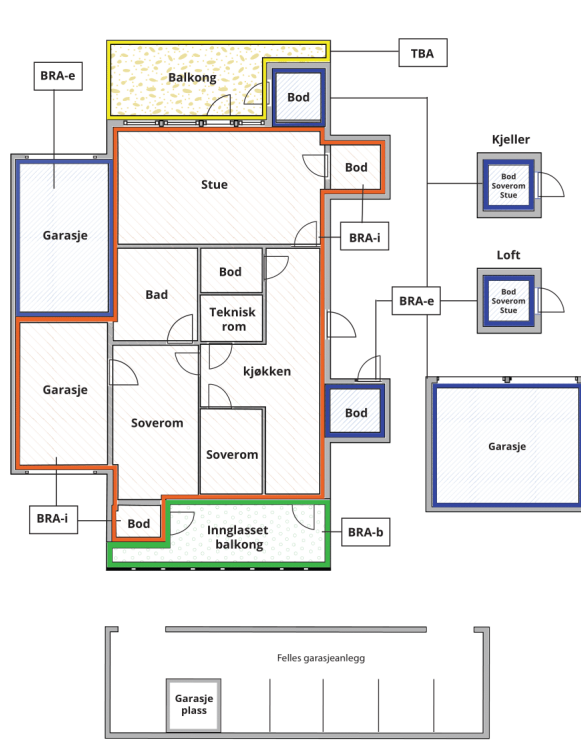
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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, skjeheter 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 sprenge 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	43		3	46		9	55
Hovedetasje	53			53	7		53
Kjeller	52			52			52
SUM	148		3		7	9	160
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, garderobe, soverom, soverom, soverom		
Hovedetasje	Vindfang, hall m/trapp, trapperom, bad, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Hall m/trapp, vaskerom, potetkjeller, gang, bod		

Kommentar

På loft er det tatt med areal for innebygget veranda på ca. 3m² i BRA-b.
For hovedetasje er det tatt med areal for veranda på ca. 7m² i TBA.
Areal for repos ca 4 m² i forbindelse med inngangsparti er ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger fra opprinnelig byggeår.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

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	122	29
Garasje	0	26

Kommentar

Enebolig

Som P-rom er det tatt med vaskerom og ganger.
Innebygget veranda på loft er tatt med om S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Ragnar Vik Jægersborg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	26	271		0	2197.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oklveien 20

Hjemmelshaver

Jægersborg Ragnar Vik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med gåavstand til Dverberg som ligger ca. 29 km. sør for kommunesenteret Andenes og 22 km. nord for Risøyhamn. Andenes har daglige flyforbindelser til Tromsø og Bodø. Risøyhamn har daglige hurtigruteanløp Dverberg har butikk, barnehage og en fin båthavn.

Det er ca. 72 km til Sortland som er by og regionsenter i Vesterålen. Gode solforhold.

Adkomstvei

Adkomst til eiendom via kommunal - Veireferansesystem (KV71206)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Kloakk til septikk

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (Planidentifikasjon201301)

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, gruset oppkjøring og gårdsplass. Omfang m.v. ikke mulig vurdere grunnet snødekke

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

963 400

Formuesverdi

362 500

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF				11 259
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.11.2025		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	10.11.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	3	Nei
gardskart.nibio.no	10.11.2025	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja
Verditakst	05.04.2024		Gjennomgått	14	Nei
Noranett Andøy - Sak Avsluttet tilsynssak.	03.01.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

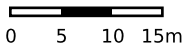
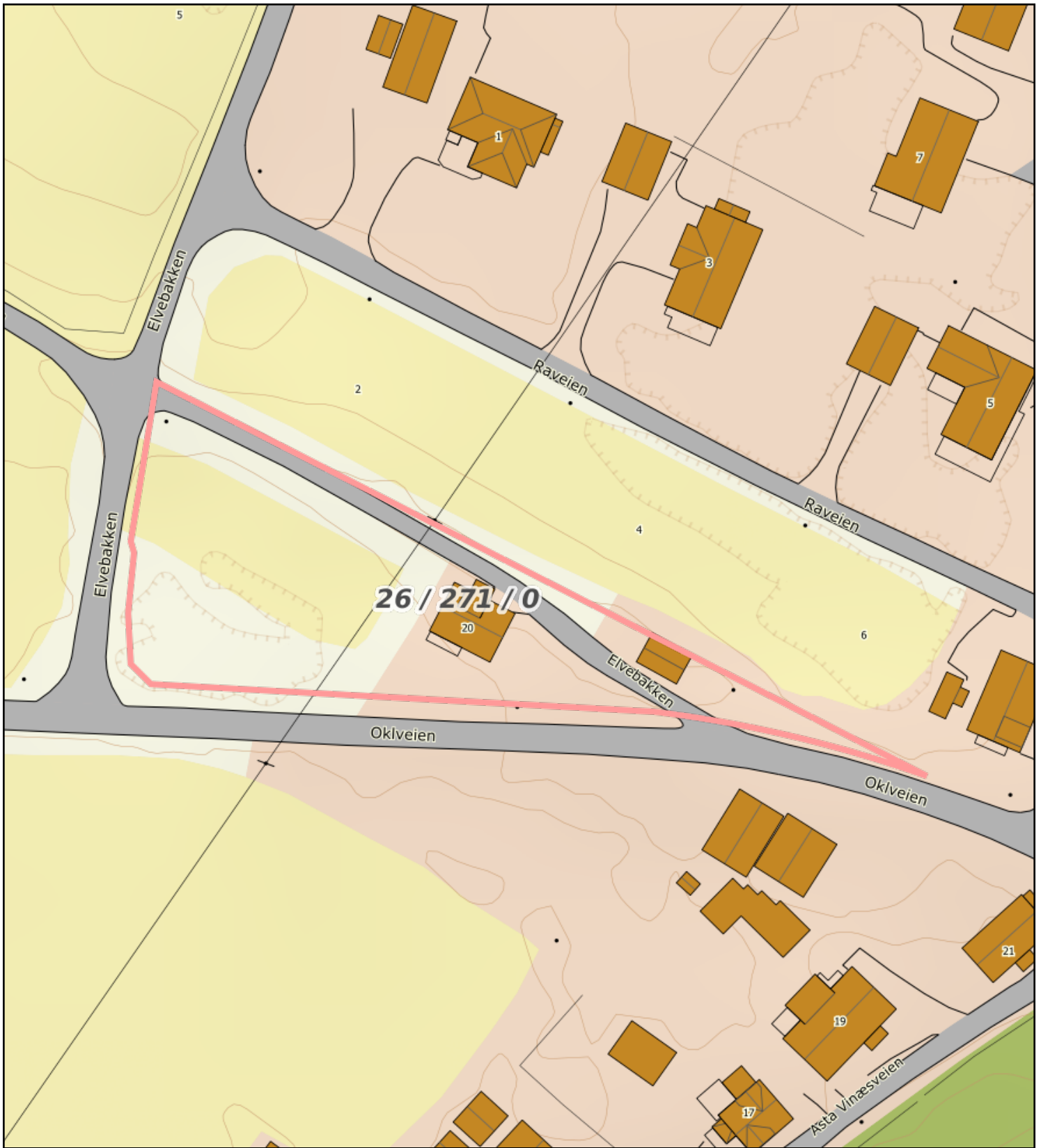
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. 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/KH1438>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 10.11.2025 09:17

Eiendomsdata verifisert: 10.11.2025 09:17

GÅRDSKART 1871-26/271/0

Tilknyttede grunneiendommer:

26/271/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.6	
0.0	
0.0	0.6
0.0	0.0
0.8	
0.9	1.7
0.0	0.0
2.3	2.3

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Egenerklæring

Okleveien 20, 8485 DVERBERG

09 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Okleveien 20	Okleveien 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtakelsen, fra mars 2021 til d.d.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Jægersborg, Ragnar Vik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gulvet heller ikke mot sluk.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny innredning, overflateoppusset overflater, nytt toalett og servant.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Var lekkasje på tak da jeg kjøpte boligen, pipen manglet pipebeslag og det kom inn vann der under uvær. Balkongdør stue har nok punkert glass, samt vindu kjøkken.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt nytt undertak, lektet opp og nytt tak utført med Powertek takpanner. Vindskier ble byttet ut, samt nye gesimsbord og nye takrenner, og beslagene som tilhører. Det ble samtidig montert pipebeslag lagd av Vesterålen Varmepumper AS.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bygg og Service AS



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nordsiden av huset har blitt etterisolert, skiftet kledning, renoverert inngangsparti innvendig og utvendig. Skiftet vinduer i 2. etasje, malt øvrige yttervegger.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Saltutslag i betonggulv.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Pålegg om å utbedre avvik fra eltilsynet etter kontroll 12.08.2024. Dette har blitt utbedret.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet fra skrusikringer til automatsikringer, lagt jordspyd og flyttet sikringsskapet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andøy Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterte stikkontakter, lys og bryter på soverom 2 etg.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andøy Installasjon AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterte spotter, stikkontakter, dimmer, lysbryter og utestikk på rom 2. etg.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andøy Installasjon AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring av pålegg fra eltilsynet

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andøy Installasjon AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2024

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koblet lys, stikkontakter, dimmer, bryter og led-lister i trapp inngangsparti. Lagt opp rør m/ ledninger i fra sikringsskap til bak kledning for evt. fremtidig elbillader.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andøy Installasjon AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2025

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koblet spotter i gang nede, dimmer, stikkontakt og varmemefolie, nytt åpent anlegg på badetrom.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andøy Installasjon AS

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**

2025

10.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koblet spotter i gang oppe, dimmer, stikkontakter. Også koblet brytere og stikkontakter på 2 soverom.

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andøy Installasjon AS

10.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat septik.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Servant på kjøkken har vært litt lekk, provisorisk tettet. Vasken gikk til gammelt soilrør som var delvis tett.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skjøtet avløpsrør fra servant på kjøkken til avløpsrør fra dusj i kjeller istedenfor til soilrøret.

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2021

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Koblet på vanntilførsel for oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er tømt ifølge tidligere eier, men veit ikke noe mer.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmepumpe er gammel og varmer dårlig.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet fra oljekamin til vedfyr i 2021 etter dialog med feier, meldt ifra til brannvesenet. I 2024 montert feieluke i kjeller.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Fant gamle spor etter mus etter åpning av bjelkelag under renovering, ikke hatt det inne mens jeg har bodd her.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Verandaen bærer preg av råte og burde vært skiftet ut, stedvis noe av det gamle bordkle også. Inngangsparti hadde råteskader og ble dermed skiftet ut.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95573196

Egenerklærings skjema

Name

Date

Jægersborg, Ragnar Vik

2025-11-09

Identification

 **bankID** Jægersborg, Ragnar Vik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

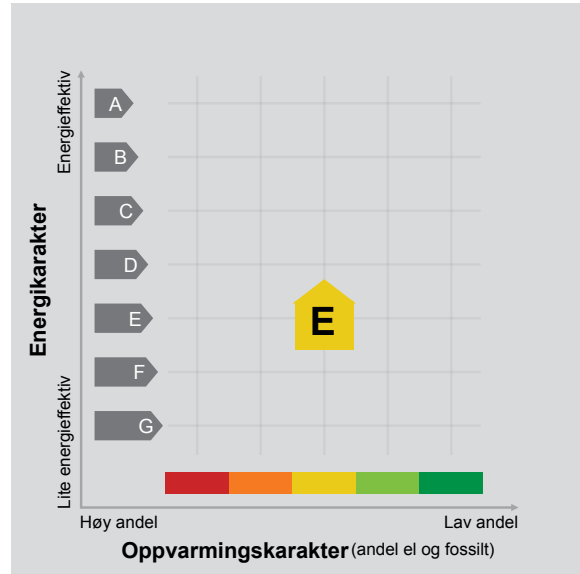
Jægersborg, Ragnar Vik

09/11-2025
23:38:50

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Oklveien 20
Postnummer	8485
Sted	DVERBERG
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	271
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190298949
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188360
Dato	09.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 18 829 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 829 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Fyr riktig med ved
- Isolere loftsluke

- Etterisolering av kaldt loft
- Isolere varmtvannsrør

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 inn klima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: 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. Kjøle- 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 8: 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 9: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolere loftsluke

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

Tiltak 13: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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 utskifting 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 26: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Utskrift av møtebok

for ANDØY BYGNINGSRÅD

i møte den 18. mai 1976.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 77/76. ANNE MARIE SCHAUG, DVERBERG - SØKNAD OM TILLATELSE
TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL VÅNINGSHUS

Ref. bygningskontrollørens innstilling i saken.

Vedtak:

Søknaden innvilges.

Ansvarshavende må meldes til og godkjennes av
bygningrådet.

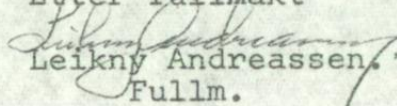
Byggeforskriftenes krav må etterkommes.

Enst. vedtatt.

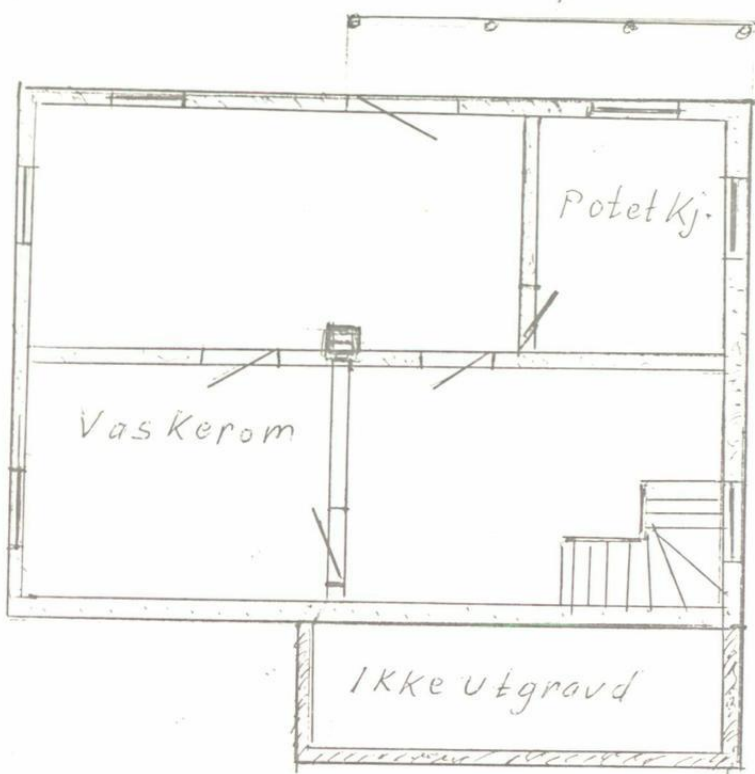
Rett utskrift:

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, den 21. mai 1976.

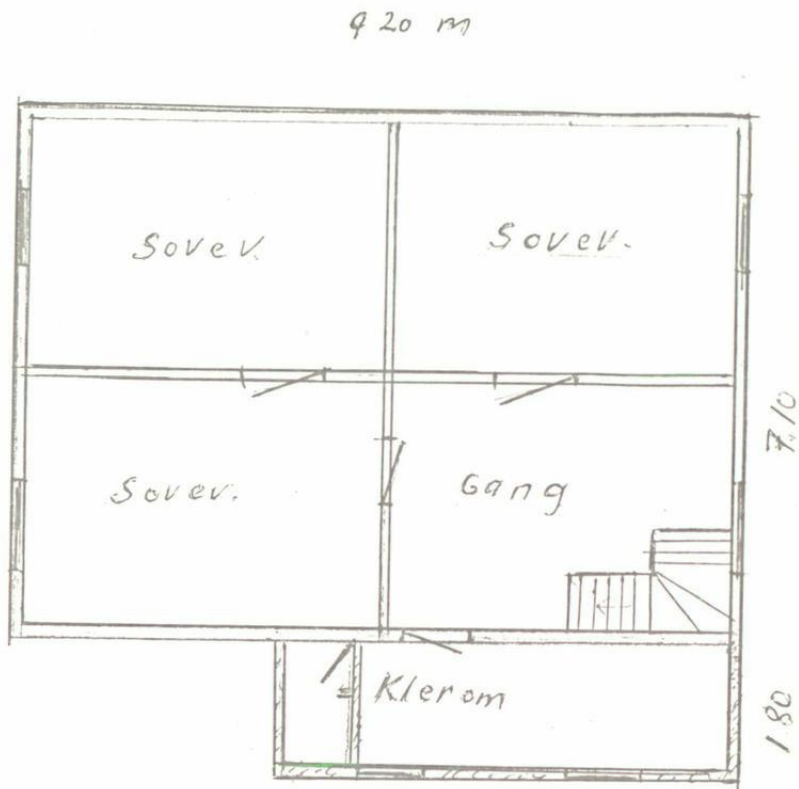
Etter fullmakt


Leikny Andreassen,
Fullm.

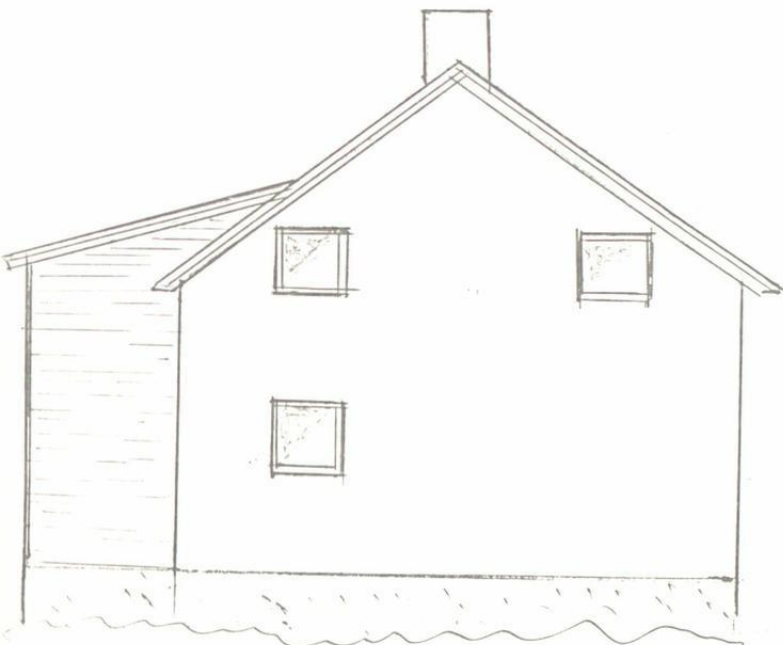
Sendes Anne Marie Schaug, 9485 DVERBERG.



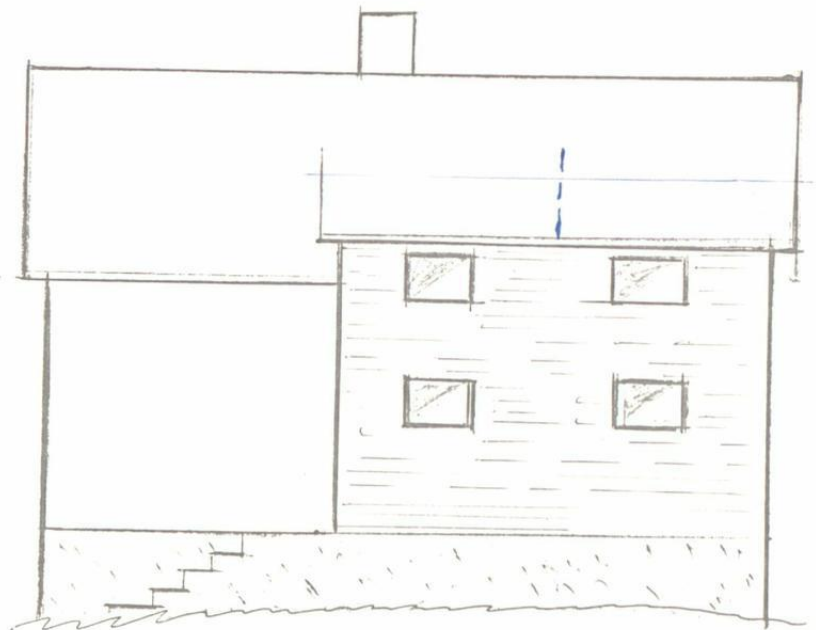
Plan Kjeller



Plan Loft

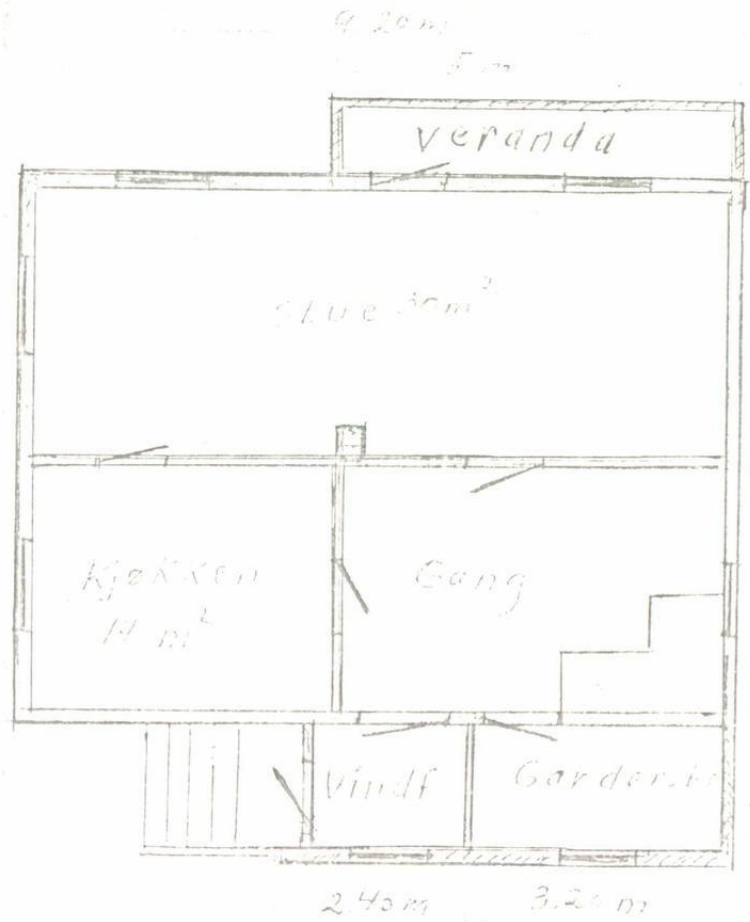


Mot vest



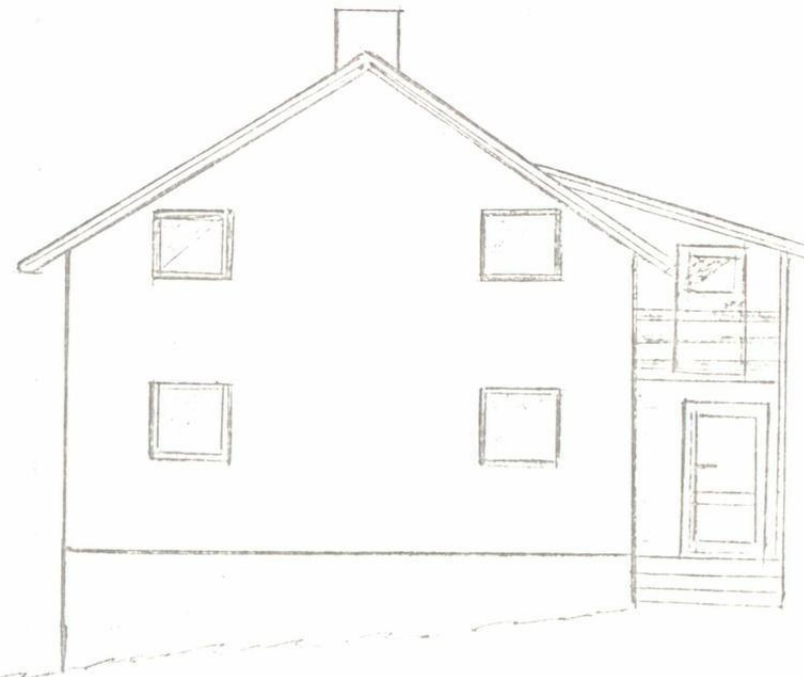
Mot nord

Andøy Ingeniørkontor
J.nr. 633/76 Ank. 23/4

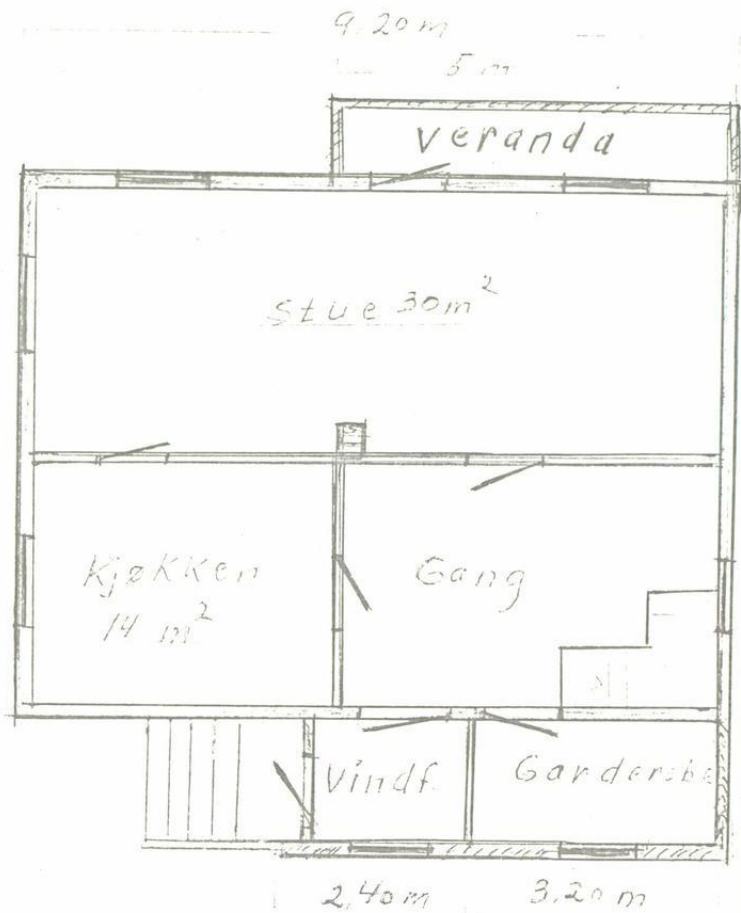


Plan 1. et

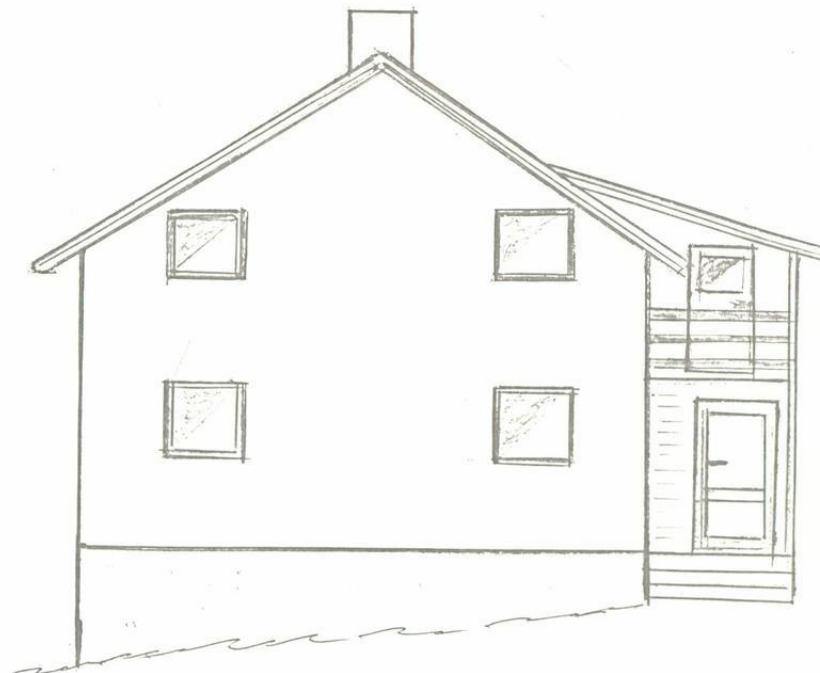
Bolighus for
Anne Marie Schaug
Dverberg
Mål 1:100
Eldre bygg 63 m²
Tilbygg 10 m² + veranda
Dverberg 11.-4.-76 K. Størset



Mot øst



Plan 1. et.



Mot aust

Bolighus for
 Anne Marie Schaug
 Dverberg
 Mål 1:100
 Eldre bygg 63 m²
 Tilbygg 10 m² + Veranda
 Dverbug 11.- 4.- 76 K. Stavset

Ordre: **83617**



Eiendom: **1871-26/271/0**

Oklveien 20

8485 Dverberg

K18710005 Bygningstegninger

LINADEMKO@GMAIL.COM, 25.11.2025 10:40:

Levert til kunde

Det tok litt tid å lete etter bygningstegninger, da det ikke eksisterer noen for Gnr 26 Bnr 271. Fant imidlertid noen tegninger for Gnr 26 Bnr 83, som er det eiendommen var før den ble fradelt i 2018. Når det gjelder fradelingen i 2018 har vi ikke per nå noen dokumenter angående dette, mulig disse ikke har blitt scannet inn.

Ordre: **83617**



Eiendom: **1871-26/271/0**

Oklveien 20

8485 Dverberg

K18710009 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

LINADEMKO@GMAIL.COM, 25.11.2025 10:41:

Levert til kunde

Dessverre har vi ikke oversikt over private tilkoblinger, da kart bare viser kommunale ledninger. Bygningen er tilknyttet offentlig vann, anboringspunkt vises på kart som er lagt ved. Usikker på om avløp er knyttet til offentlig, det er registrert offentlig avløp i nærheten.

Tilbakemelding fra kart og oppmåling er at det ikke er registrert festetomter eller festeavtaler på eiendommen så vidt de kan se.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 25.11.2025 10:42:

Oppdateres

oppdatering

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	2197.9
Etablert dato	27.08.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	27.08.2018 27.08.2018	2017000595	Tinglyst 27.08.2018	26/83 (-2197,9), 26/271 (2197,9) Mnrmangler, 26/187, 26/214, 26/215, 26/216, 26/257

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7666577.99	538097.48		Ja	2197.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JÆGERSBORG RAGNAR VIK F12059645178	Hjemmelshaver (H) 1/1	Oklveien 20 8485 8485 DVERBERG	Bosatt (B)

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	2017000595

Adresse

Vegadresse: Oklveien 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8485 DVERBERG	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	204 Myre	Tettsted	
Valgkrets	3 Øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190298949		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950
2	190298957		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

3	300101802		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1960
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 190298949: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	171
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	171
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	75
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EH258-5-1
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1950	12.12.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oklveien 20	H0101	26/271	171	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	59	0	59	0	0	0
U01	0	56	0	56	0	0	0

Kommentarer

Etat	Kommentartype	Tekst	Saksnr	Dato
Bolig Og Bygg	Bygning generell	Besiktigelse eiendomsskatt 2009 - utvendig areal		14.12.2009

2: Bygning 190298957: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EH258-5-1
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	26/271	-	-	-	-	-

3: Bygning 300101802: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	38
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1960	14.12.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	26/271	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

Kommentarer

Etat	Kommentartype	Tekst	Saksnr	Dato
------	---------------	-------	--------	------

Bolig Og Bygg	Bygning generell	Besiktigelse eiendomsskatt 2009 - utvendig areal Nytt bygg registrert: BIDnr 190298957 slettet ved en feiltakelse, ny BID 300101802 opprettet.	14.12.2009
---------------	------------------	--	------------

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1871 - ANDØY
Gårdsnummer: 26
Bruksnummer: 271

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.11.2025 kl. 10:15
Produsert av: Ole Benberg
Attestert av: Andøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 27.08.2018
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 26 / 271	2 197,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120596	JÆGERSBORG RAGNAR VIK		Okleveien 20 8485 DVERBERG	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120596	JÆGERSBORG RAGNAR VIK		Okleveien 20 8485 DVERBERG	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7666578	538097		2 197,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.08.2018	Tinglyst		27.08.2018	1871beo 27.08.2018
Oppmålingsforretning	2017000595	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 26/83	-2 197,9	
		Mottaker	1871 - 26/271	2 197,9	
		Berørt	1871 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1871 - 26/187	0	
		Berørt	1871 - 26/214	0	
		Berørt	1871 - 26/215	0	
		Berørt	1871 - 26/216	0	
		Berørt	1871 - 26/257	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Okleveien	71206	20		Grunnkrets: 0204 Myre Stemmekrets: 3 Øst Kirkesokn: 10080303 Andøy Postnr.område: 8485 DVERBERG Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7666573	538119		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 298 949
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7666573 Øst: 538119
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 75
 Bruksareal bolig: 171
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 171
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
 Ant. etasjer: 3
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk: 01.01.1950
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	59	0	59	0	0	0
U01	0	56	0	56	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71206 Oklveien 20	H0101	Bolig	171	0	Kjøkken	0	0	26/271

Bygningsnr: 190 298 957
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7666568 Øst: 538146
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 0
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 0
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

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	26/271

Bygningsnr: 300 101 802
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7666570 Øst: 538146
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 38
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 38
 Bruksareal totalt: 38
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk: 01.01.1960
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

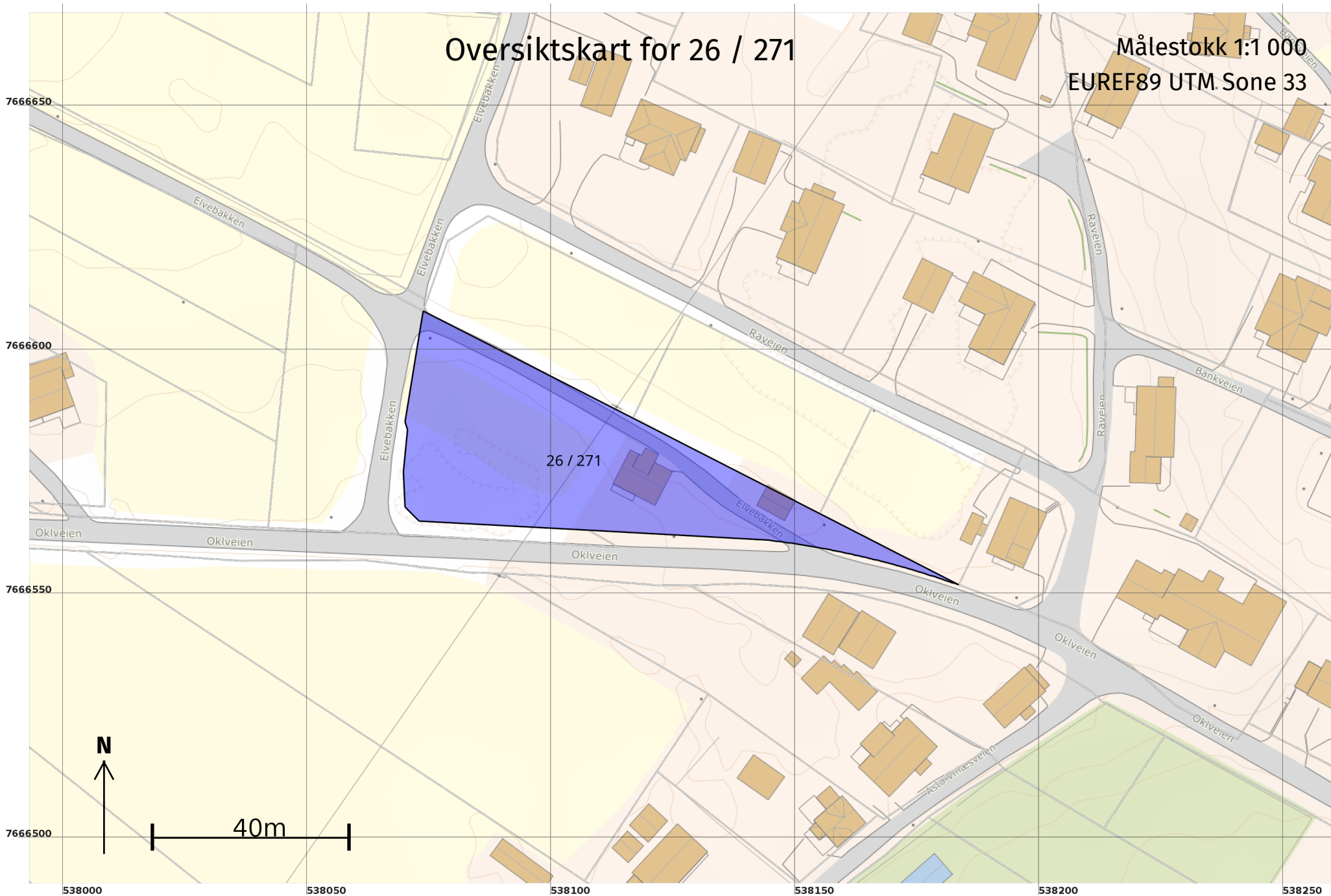
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	38	38	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	26/271

Oversiktskart for 26 / 271

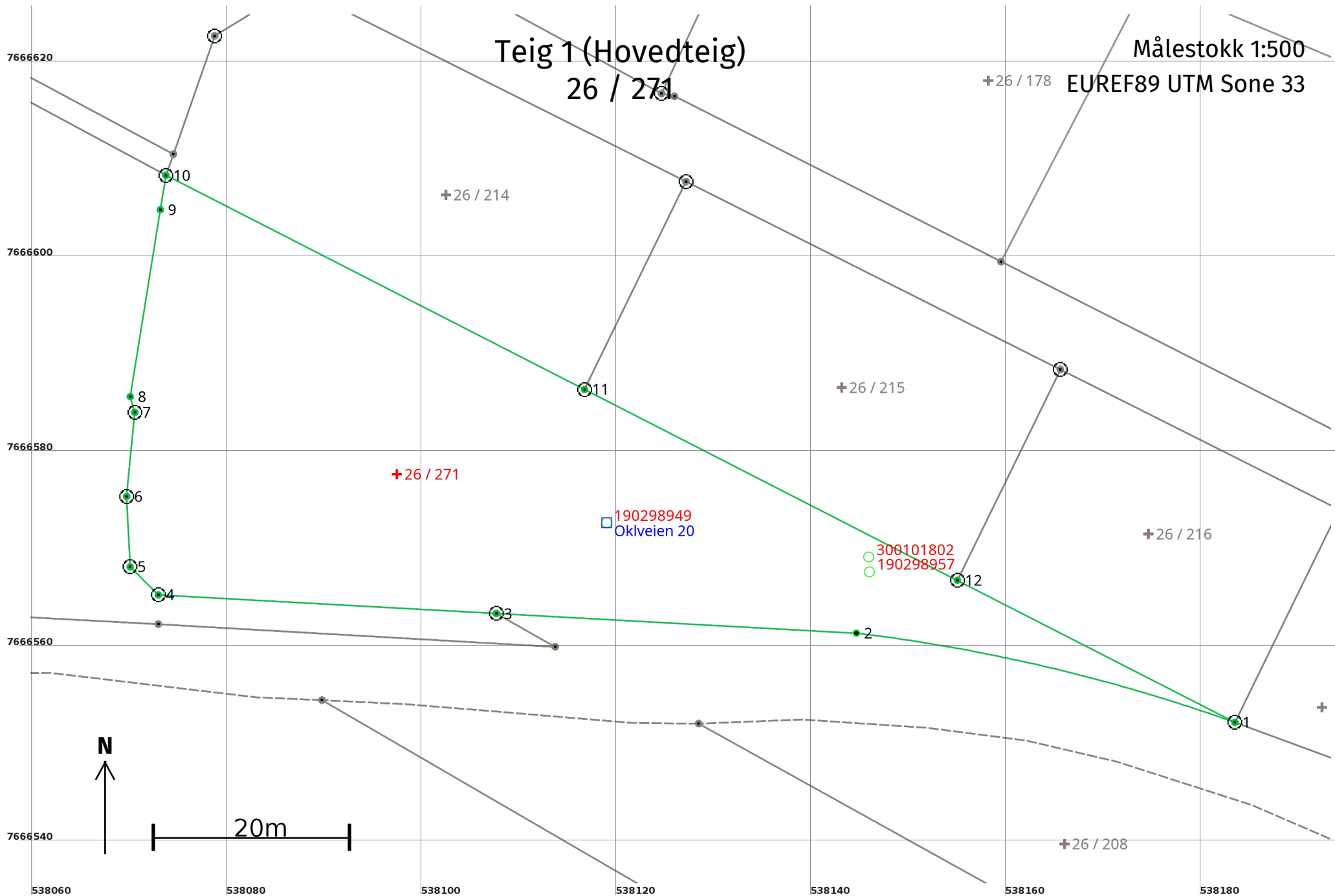
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 26 / 271

Målestokk 1:500

EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 2 197,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7666578 Øst: 538097

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7666552,53	538183,48	40,00	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	16	-180,00
2	7666561,69	538144,63	37,00	Umerket	69 Beregnet	10	
3	7666563,71	538107,69	34,73	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
4	7666565,61	538073,01	4,08	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	16	
5	7666568,49	538070,12	7,23	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	16	
6	7666575,71	538069,75	8,67	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	16	
7	7666584,34	538070,59	1,67	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
8	7666585,95	538070,13	19,43	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
9	7666605,13	538073,22	3,58	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
10	7666608,66	538073,79	48,24	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
11	7666586,69	538116,74	42,98	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	16	
12	7666567,11	538155,00	32,00	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	16	

TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

B BOLIGER

M FORRETNINGER KONTORER M V

MB FORRETN. KONT./BOLIG

2 LANDBRUKSOMRÅDER

L JORDBRUKS

3 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

K KJØREVEG

G GANG- OG SYKKELVEG/FORTÅU

T PARKERINGSAREAL

4. FRIOMRÅDER


LE LEKEPLASS

F FRIAREAL


5. FAREOMRÅDER


H HØGSP. LEDNING

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

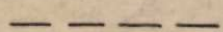
 FELLES AVKJØRSEL

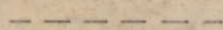
STREKSYMBOLER M.V.

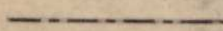
 PLANENS BEGRENSNING

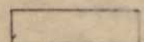
 GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

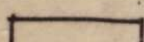
 BYGGEGRENSE

 TOMTEGRENSE

 FRISIKT LINJE

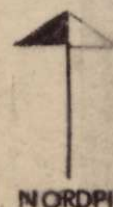
 SENTERLINJE REG. VEG

 OMRIS AV PLANLAGT BYGG

 OMRIS AV EKSISTERENDE BYGG som inngår i planen

ekvidistans = 1 m

Målestokk 1:1000



REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

ANDØY KOMMUNE

Kartblad:
E.H. 258.1.46
.47
.54
.55

DVERBERG «VEST»

REVISJONER:

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOV

		DATO	SIGN
1. Gangs behandling i Bygningsrådet	vedtak 27/92.	11.03.82	
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet	20.03. - 05.04.82.		
2 Gangs behandling i Bygningsrådet	vedtak 100/82	10.06.82	
Justeringer i henhold til vedtak 100/82		15.10.82	

Kommunestyrets vedtak

2 21 18 2

STADFESTED AV

ANDØY INGENIØRKONTOR

8480 ANDENES

27. 2. 82

sigm. jø

Andøy kommune. Endret reguleringsplan for Dverberg Vest. Tidligere plan av 21. februar 1979.

I medhold av §§ 27 og 28 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T.13/73 av 2. juli 1973, har jeg i brev av 14. juli 1983 til formannskapet i Andøy kommune stadfestet nevnte reguleringsendring.

Videre har jeg samtidig stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Reguleringsendringen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av Andøy kommunestyre den 22. november 1982.

Davis Johansen
Davis Johansen
Kst.

Hans Venvik
Hans Venvik



TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- B BOLIDER
- M FORRETNINGER KONTORER M.V.
- MB FORRETN. KONT./BOLIG

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- L JORDBRUKS

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- T PARKERINGSAREAL

4. FRIOMRÅDER

- LEKEPlass
- F FRIFAREAL

5. FAREOMRÅDER

- HØGSP. LEDNING

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL

STREKSYSMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REG. VEG
- OMRIS AV PLANLAGT BYGG
- OMRIS AV EKISTERENDE BYGG som inngår i planen

ekvidistans ± 1m
Målestokk 1:1000

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ANDØY KOMMUNE

DVERBERG "VEST"

REVISJONER

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOV	DATE	SIØN
1. Gangs behandling i Bygningsrådet vedtak 27/82	11.03.82	
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 20.03. - 05.04.82		
2. Gangs behandling i Bygningsrådet vedtak 100/82	10.06.82	
Justeringer i henhold til vedtak 100/82	15.10.82	
Kommunestyrets vedtak	22.11.82	
STADFESTED AV		
ANDØY INGENIØRKONTOR		
8480 ANDENES 27. 2. 82		sigm. je



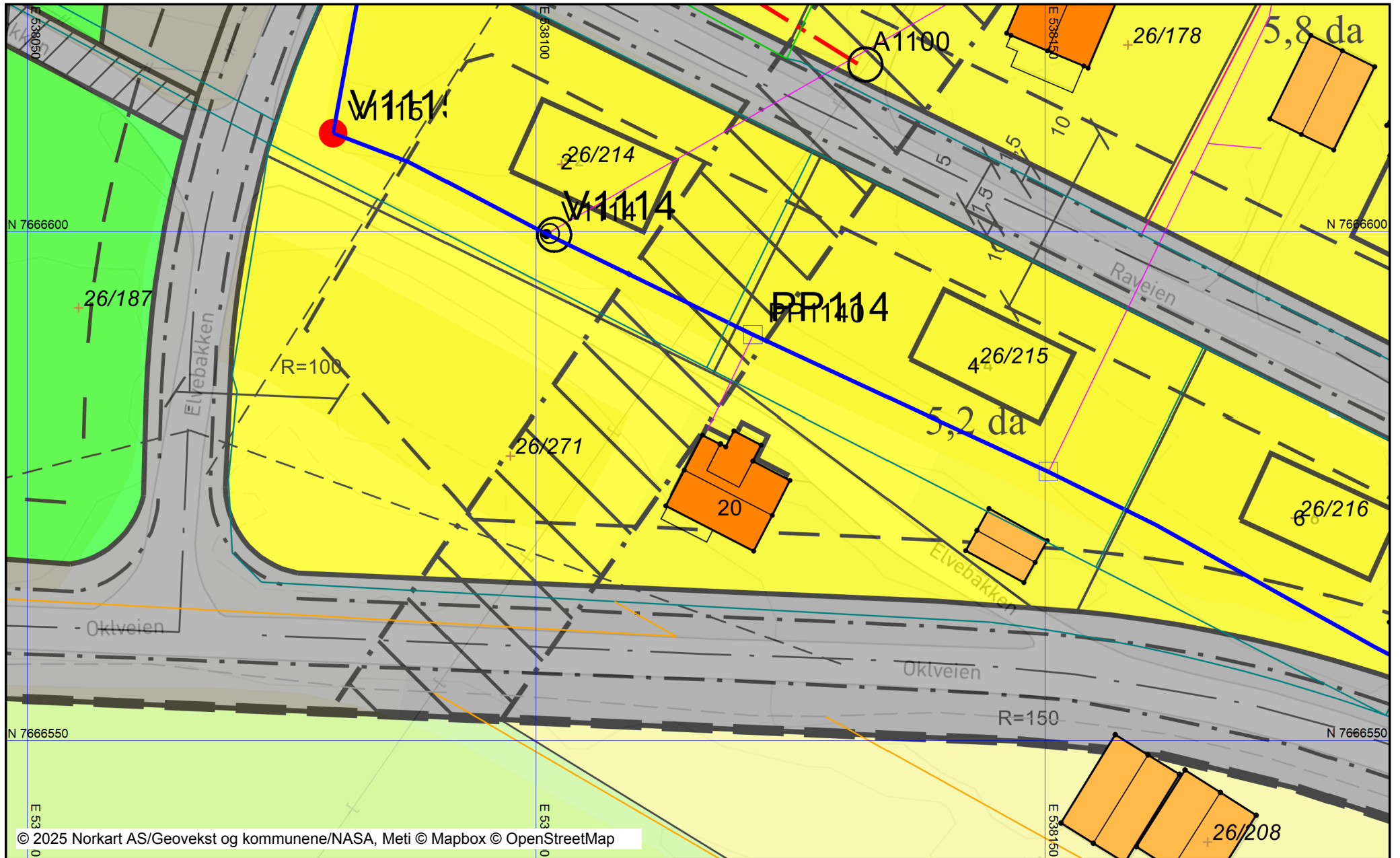
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 11.11.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



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

Reguleringsplan utarbeidet av Andøy Ingeniørkontor, 27.02.83.

§ 1.

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

§ 2.

Områder for småhusbebyggelse, merket B1-B6.

- a. Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 - én - etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 - én - garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 - én - bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlig tilfelle tillate frittliggende garasje. Frittliggende garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c. Bygningens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

§ 3.

Område for bolig/forretning, merket MB.

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

§ 4.

Områder for forretning, merket M1 og M2.

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

§ 5.

Friområder.

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

§ 6.

Landbruksområder.

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

§ 7.

Bestemmelser for trafikkområder.

Rabatter og vegskråninger skal tilsåes og gis parkmessig behandling.

§ 8.

Fellesbestemmelser.

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

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

- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- e. Hver bedrift skal - på egen grunn - ha plass for parkering samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk, etter bygningsrådets skjønn.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Andøy kommune.

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



Lars Johansen
Davis Johansen
Kst.

Hans Venvik
Hans Venvik



FYLKESMANNEN I NORDLAND

8000 BODØ - TELEFON (081) *23 500

Andøy formannskap

J.nr. 24/12/83 Sak. F

Ark. 18/7 Sak. K

Andøy kommune
Formannskapet

8480 ANDENES

DERES REF.

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)

DATO

OMo/US/779, 1786/714

14. juli 1983

ANDØY KOMMUNE - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DVERBERG VEST,
TIDLIGERE PLAN AV 21. FEBRUAR 1979.

STADFESTING.

KOMMUNENS EKSPEDISJON AV 17. JANUAR-OG 24. JUNI 1983.

I medhold av §§ 27 og 28 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973, stadfester jeg vedtak av Andøy kommunestyre den 22. november 1982 om nevnte regulering.

Videre stadfester jeg bestemmelser i tilknytning til planen. Disse er endret av meg i samråd med kommunen, jfr. kommunens brev av 24. juni 1983.

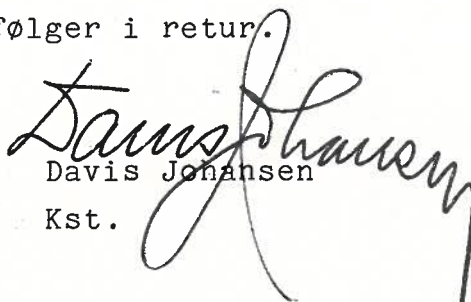
Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse etter § 6 i Lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970. Utslipp må ikke foretas før utslippstillatelse foreligger. Om nevnte lovs anvendelse for eldre anlegg m.v. vises til § 16.

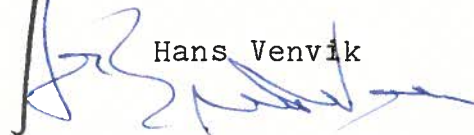
- ./.
 - ./.
- Et eksemplar av reguleringskartet og et eksemplar av reguleringsbestemmelsene slik de skal lyde følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

Jeg gjør oppmerksom på bygningsrådets plikt til å kunngjøre stadfestet reguleringsplan etter reglene i bygningslovens § 27, nr. 5.

I samme kunngjøring skal det gjøres kjent at stadfestingen kan påklages til Miljøverndepartementet og at klagen i tilfelle skal framsettes skriftlig gjennom fylkesmannen innen tre uker fra kunngjøringsdateon. I kunngjøringen skal det dessuten gjøres rede for klagerens rettigheter etter forvaltningslovens § 27, 3. ledd.

./.. En del dokumenter følger i retur.


Davis Johansen
Kst.


Hans Venvik

Saksbehandler:

Ole Molnes

Gjenpart:

Vegsjefen i Nordland, Nordstrandvn. 41, 8000 Bodø

Landbruksselskapet, Jordbruksetaten, Mørkvedgården, 8016 Mørkved



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Oklveien 20

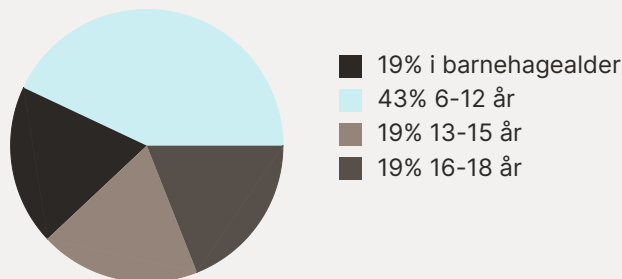
Offentlig transport

🚏 Dverberg	3 min 🚶
Linje 871, 879	0.3 km
✈️ Andøya lufthavn Andenes	25 min 🚶

Skoler

Åse Montessoriskole (1-7 kl.)	11 min 🚶
52 elever, 5 klasser	12.2 km
Risøyhamn skole (1-10 kl.)	20 min 🚶
67 elever, 6 klasser	22.1 km
Andenes skole (1-10 kl.)	26 min 🚶
253 elever, 21 klasser	29.6 km
Bleik Montessoriskole (1-7 kl.)	26 min 🚶
47 elever, 5 klasser	31.6 km
Andøy videregående skole	27 min 🚶
150 elever	30 km

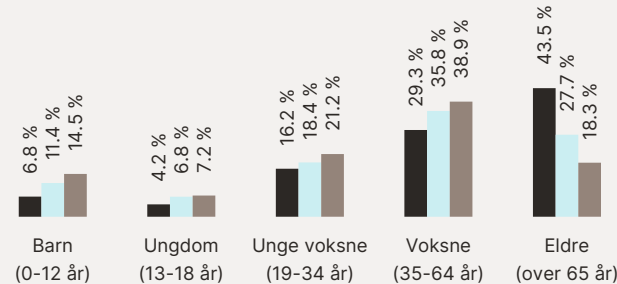
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skolestua barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
12 barn	0.4 km

Dagligvare

Coop Marked Dverberg	4 min 🚶
PostNord	0.3 km

Sport

⚽ Dverberg	18 min 🚶
Fotball, friidrett	1.7 km
⚽ Dverberg/Saura skole	6 min 🚶
Ballspill	6.1 km
🏊 Vestbyen Treningssenter	25 min 🚶

