

Velkommen til

Nordlysveien 20, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nordlysveien 20
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1979
BRA/BRA-i	209 / 189 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Nordlysveien 20 og denne koselige eneboligen beliggende i et attraktivt boligområde på Toften, sørvest for Andenes sentrum! Her får du rolig og barnevennlig beliggenhet med nærhet til bl.a. butikk, barnehage og fine turområder.

Eneboligen fra 1979 har en funksjonell planløsning som strekker seg over to plan, med de fleste oppholdsrom i hovedetasjen. Her finner du vindfang, hall, en romslig stue med store vinduer, varmepumpe og vedfyring, et tidløst kjøkken, tre gode soverom, et eldre baderom, og separat toalettrom. Kjelleretasjen inneholder trappegang, vaskerom, kjellerstue (ikke godkjent), to boder og et uinnredet kjellerrom. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse vendt mot sørøst og sørvest, hvor gode sol- og utsiktsforhold kan nytes når været tillater det. Tomten byr på hage med plen, busker og beplantning - et fint område for både lek og avslapning. Parkering i garasje og på asfaltert gårdsplass.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nordlysveien 20, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 287, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 834 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 68 750,-

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

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

Sum omkostninger kr 69 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 462,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Renovasjon: kr 5 723,- pr. 2025
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 liters beholder.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 189 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 209 m²
TBA: 58 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje og biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 869,8 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Historisk oppgitt areal i henhold til vedlagt målebrev er 873,8 m².

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og asfaltert gårdsplass. Det er ukjent byggegrunn. Bygningens drenerende system er fra byggeår. Bygningens boligdel har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig platekledning. Garasje er utført med betong ringmur. Bygningen er beliggende i lett hellende terreng. Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal. Ukjent/ikke bekreftet type utvendig avløpsrør og vannledning.

Byggeår
Boligen er oppført i 1979, og påbygget med garasje og altan i 1981 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 98 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, tre soverom og toalettrom.
BRA-e 20 m²: Garasje.

Kjeller/U. etasje
BRA-i 91 m²: Gang, kjellerstue, vaskerom, to boder og uinnredet kjellerrom.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger for eneboligen når det gjelder underetasjen. Deler av disponibelt rom er inntatt i hobbyrom, og benyttes som kjellerstue (søknadspliktig). Deler av disponibelt rom er slått sammen med disponibelt rom nr. 2 og sportsbod, til et stort disponibelt rom/uinnredet kjellerrom. Matbod er delt opp i to boder.

Utendørs gjelder det at garasje, veranda og dør til kjeller ikke fremkommer av opprinnelig godkjente tegninger. Det foreligger tegninger av tilbygget garasje og deler av veranda, men disse er ikke datert eller stemplet som godkjent av kommunen. I tillegg er det ett vindu i kjeller som fremkommer av tegninger, men som ikke er montert.

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

Standard

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges noe av elde og utidsmessighet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Bad fra byggeår, ukjent år for renovering. Ingen dokumentasjon foreligger. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med servant og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Vaskerom:
Bad fra ukjent byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Plast skyllekar. Det er ingen ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra uinnredet kjellerrom.

Toalettrom:
Toalettrom har vinybelegg på gulv og malte plater på vegger. Utstyrt med toalett og innredning med servant.

Innvendige overflater:
Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med parkett og vinylbelegg. Stedvis laminatgulv og teppegulv. Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med fabrikkmalte plater, malte plater, malt strie. Stedvis panel og brystningspanel. Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater. Innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Innvendige malte fyllingsdører.

Rom under terreng:
I kjeller er gulvet av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn. Kommunen opplyser at tilsynsrapport fra feier ikke er tilgjengelig, men at eier kan etterspørre tilsyn hvis ønsket.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).

Varmepumpe:
2 stk varmepumper, luft/luft. Opplyses å fungere tilfredsstillende.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser. Skrusikringer.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering på undertak og taktekking.
- Veggkonstruksjon: Aldersmessig vurdering på bordkledning. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende beslag (det skal være beslag over og under vinduer). Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/ bordkledning. Stedvise rustskadde beslag.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende beslag (det skal være beslag på nedre del). Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Manglende tetthet mellom dør og vegg. Manglende beslagsløsning. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Garasjeport av eldre årgang, preget av elde/slitasje.
- Balkonger/terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis noe løst rekkverk.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Utvendig platekledning av grunnmur umuliggjør visuell kontroll.
- Terrengforhold: Stedvis flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bygning. 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 fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.
- Vann og avløpsledninger: Mest sannsynlig er utvendig ledningsnett av eldre årgang. Dermed aldersmessig vurdering. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater er noe preget av elde, slitasje og utidsmessighet samt stedvise defekter. Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.
- Garasje: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Generelt preget av elde, slitasje og utidsmessighet samt stedvise defekter. Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i

NVE Radon aktsomhetskart er definert som "usikker" vedr. aktsomhetsgrad.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Dører: Enkelte dører må justeres.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting av røranlegget er ikke registrert.
- Varmepumpe: Aldersmessig vurdering på den ene varmepumpen.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Kjøkken: Innredning er av noe eldre årgang, og generelt preget av utidsmessighet og for øvrig normal bruksslitasje. Tilstandsgrad med grunnlag i alder og generell tilstand. Over halve forventede brukstid er utløpt på ventilator. Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.
- Bad 1. etasje: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Mangler ved montering av baderomsplater grunnet manglende fuging (av sokkellist og hjørne). Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er registrert knirk i gulvet. Ufagmessig utførelse. Utetthet ved sluk. Belegg er ikke ført opp på baksiden av plater på vegg. Ikke fagmessig utførelse av belegg (hjørner).
- Vaskerom kjeller: Uheldig utførelse ved plater som er avsluttet oppå våtromsbelegg på gulv. Forventet brukstid er forbrukt. TG 2 gis på bakgrunn av alder og generell tilstand. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Utstyr og innredning er generelt av noe eldre årgang. Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takrenner har punktvise lekkasjer. Takrenner og -nedløp mangler på garasje.
- Vinduer (garasje): Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Grunnmuren har sprekkdannelser. Omfattende skader.

TG3 - Innvendig:
- Elektrisk anlegg: Eldre anlegg, og en del ukjente opplysninger. Synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Med grunnlag i alder og at det er over 5 år siden kontroll anbefales kontroll av elektroinstallatør (eller EL-takstmann).
- Bad 1. etasje: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Aldersmessig vurdering på membranløsningen. Ufagmessig utførelse.
- Vaskerom kjeller: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Aldersmessig vurdering på membranløsningen. Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

Arvinger kommenterer følgende i vedlagt egenerklæring:
"Bolig selges som dødsbo og vi som selgere har liten kjennskap til tilstanden på boligen. I forbindelse med tømming av boligen ble ytterdører, både i hovedetasje og kjeller, stående åpne i noen timer. I etterkant av dette ble det observert og fanget tre mus. Siden har det ikke vært observert eller sett spor av mus i boligen. Det var heller ikke observert mus før tømming startet. For øvrige forhold vises det til Tilstandsrapport utarbeidet av Takst Team Vesterålen."

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Dels takrenner og nedløp i stål og dels i plast. Takstige. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av armert plastfolie.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass i garasje.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør. Garasjeport som leddport i tre, med portåpner. Bygningen har malt kjellerdør i tre og malt garasjedør.

Balkonger/terrasser:
Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv. Rekkverk i trekonstruksjon.

Garasje:
Uisolerte vegg- og takkonstruksjoner, overflate himling med malte plater, overflater vegger med malte plater (dels malte murblokker). Innlagt strøm. Trevinduer med koblet glass. Garasjeport som leddport i tre, med portåpner. Malt garasjedør.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i flatt terreng, i etablert og attraktivt boligområde på Toften, ca. 3,5 km sørvest for Andenes sentrum. Rolig og barnevennlig beliggenhet, bl.a. grunnet adkomst fra kommunal vei uten gjennomgangstrafikk. Boligen har sørøstvendt hovedfasade, som gir god utsikt mot sjø og fjell. Eiendommen har gangavstand til blant annet bussholdeplass, barnehage, idrettsanlegg og dagligvarebutikk med søndagsåpent og post i butikk. I tillegg byr nærområdet på flotte turmuligheter i skog og mark, samt ved sjøen med nydelige hvite sandstrender. En kort kjøretur unna finner du ytterligere barnehager, skoler, treningssenter og sentrums fasiliteter. Kommunesenteret Andenes har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly. Andenes har også stor fiskerihavn med fiskemottak.

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

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

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggetillatelse og godkjente bygningstegninger for nybygg enebolig, datert 13.03.1978. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.11.1979 men ikke ferdigattest ifølge kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Boligen ble tilbygget med garasje og altan i 1981. Det foreligger byggetillatelse datert 04.06.1981 og 14.08.1981, samt tegninger som tilhører søknaden, men som ikke er datert eller stemplet godkjent av kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5), utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i reguleringsplan for utvidelse av reguleringsplan for Toften II med plan-ID 197601, datert 26.06.1976.

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse og samlevei i kommuneplanens arealdel for Andøy med plan-ID 201301, datert 17.03.2014.

Reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

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

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 430 843,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 723 372,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Ruben Andre Hansen og Line Mari Wangen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1461
Dato: 02.03.1979
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 04-09-2025 av Dag A Daae Johansen i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 04.09.2025
Selgers egenerklæring, datert 15.12.2025
Energiattest, datert 17.12.2025
Bygningstegninger, datert 13.03.1978
Bygningstegninger garasje og veranda, udatert
Midlertidig brukstillatelse, datert 12.11.1979
Matrikkelbrev, datert 06.11.2025
Matrikkelrapport, datert 07.10.2025
Målebrev, datert 02.03.1979
Grunnkart, datert 07.10.2025
Plankart, datert 07.10.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Velkommen til Nordlysveien 20!















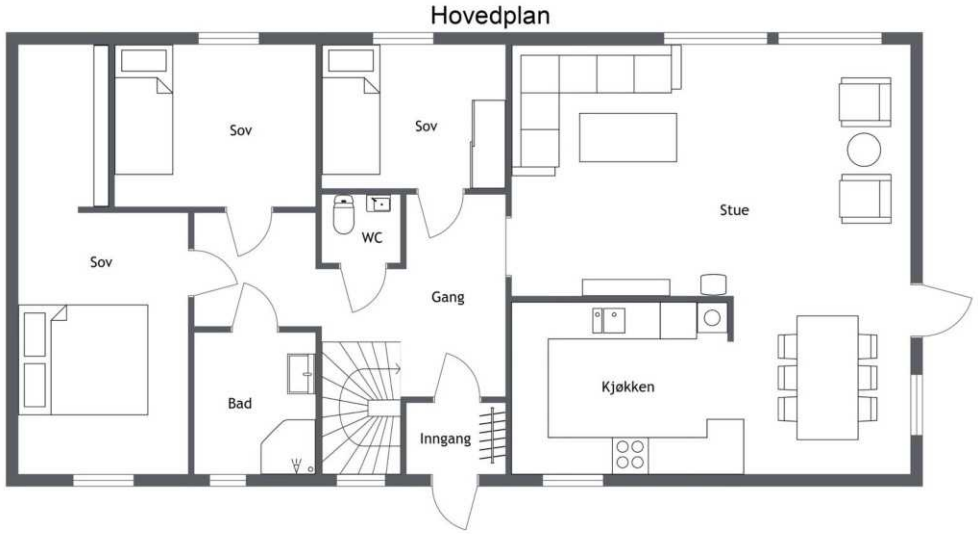




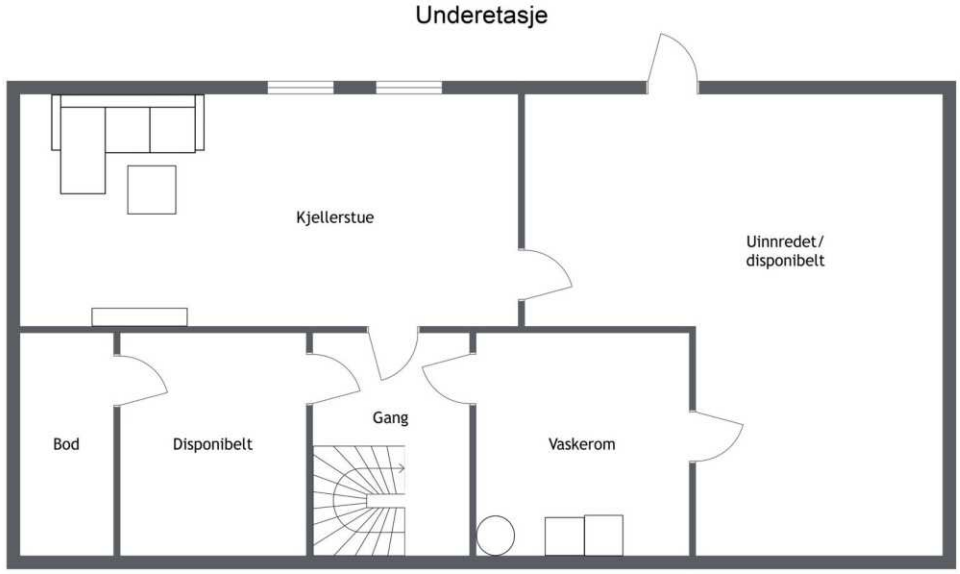








Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 42, bnr. 287

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1800 **Referansenummer:** RL1833

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Dag Daae Johansen
Uavhengig Takstingeniør
dag@ttv.as
915 36 999

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.
Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Dels takrenner og nedløp i stål og dels i plast. Takstige.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av armert plastfolie.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har trevinduer med koblet glass i garasje
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør
Garasjeport som leddport i tre, med portåpner.
Bygningen har malt kjellerdør i tre og malt garasjedør.
Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv. Rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med parkett og vinylbelegg. Stedvis laminatgulv og teppegulv.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med fabrikkmalte plater, malte plater, malt strie. Stedvis panel og brystningspanel.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater.
Samlet vurdering av garasjens samtlige konstruksjoner og materialer, hensyntatt bruksområde;
uisolerte vegg- og takkonstruksjoner, overflate himling med malte plater, overflater vegger med malte plater (dels malte murblokker).
Innlagt strøm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
I kjeller er gulvet av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeår, ukjent år for renovering. Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Vaskerom
Bad fra ukjent byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Plast skyllekar.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra uinnredet kjellerrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom; vinybelegg gulv. Malte plater på vegger.
Toalett. Innredning med Servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).
2 stk varmepumper, luft/ luft. Opplyses å fungere tilfredsstillende.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser. Skrusikringer.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Bygningens boligdel har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig platekledning.
Garasje er utført med betong ringmur
Bygningen er beliggende i lett hellende terreng.
Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal.
Ukjent/ ikke bekreftet type utvendig avløpsrør.
Ukjent/ ikke bekreftet type utvendig vannledning.
Offentlig vanntilførsel og avløp via private stikkledninger.
TG er vurdert med grunnlag i forventet/ estimert alder fra byggeår.

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

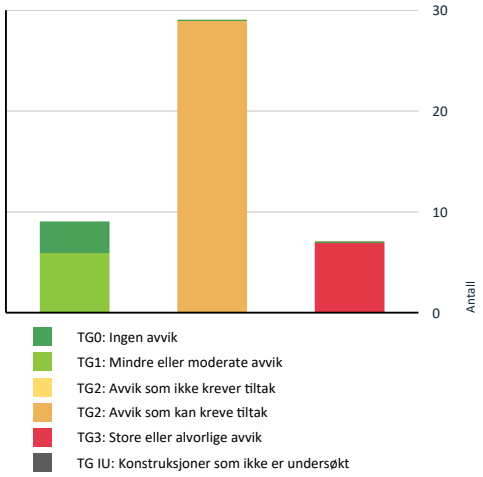
Enebolig

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

Det er avvik ved garasje som ikke fremkommer på godkjente tegninger samt mindre avvik (ubetydelig) vedr. rominndeling samt endret utnyttelse av rom.

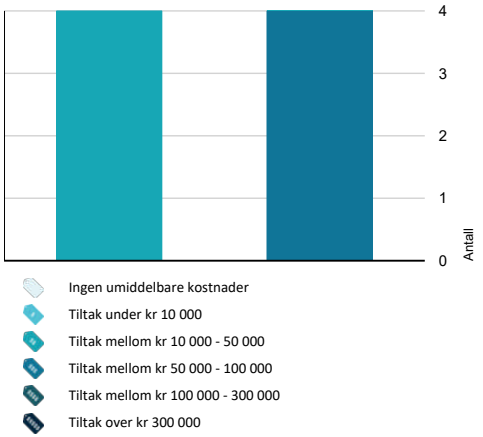
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

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

Opplysninger om feil, mangler og gjenstående arbeider fremkommer normalt i utstedt egenerklæring av eier
I dette tilfellet er egenerklæring utfylt av arving, da eier er død. Det er således svært begrenset informasjon vedr. bygningen og eiendommen.
I tillegg har bygningen ikke vært i bruk på en stund noe som medfører reduserte muligheter for takstmannen for å oppdage negative følger av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer.
Dette må hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

Eiers skriftlige bekreftelse på tilstandsrapportens informasjon er en viktig del av rapportens struktur, og bekreftelse gis normalt av eier før endelig rapport utstedes.
I dette tilfellet er slik bekreftelse fra eier ikke mottatt, noe som gjør at ytterligere undersøkelser er nødvendig samt at det sterkt reduserer takstmannens informasjon om bygninger og eiendommen.
Med grunnlag i ovennevnte tas det av takstmannen ekstra og utvidet forbehold om rapportens korrekthet.

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

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2 - 3	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Ferdigstilt dette år iht. midlertidig brukstillatelse (forutsettes korrekt)

Anvendelse
Bolig (til eget bruk)

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges noe av elde og utidsmessighet.

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.





TG 3 Nedløp og beslag

Dels takrenner og nedløp i stål og dels i plast. Takstige.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Takrenner og -nedløp mangler på garasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens for manglende bortledning av vann fra bygning er øket risiko for fuktinntrengning i bygning.
Konsekvens av manglende snøfangere er øket risiko for personskade og bygningsmessig skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





Manglende snørekkverk



Eksempel på ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp



Manglende takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tillstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder. Mer enn halvparten av normal brukstid er utløpt når det gjelder bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Nærmere kontroll av bordkledning anbefales. Med grunnlag i alder bør stedvis utbedring bør påregnes innen rimelig tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av armert plastfolie.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

De registrerte fuktmerker var tørre ved befaring, noe som indikerer at dette er eldre merker.
Det er ikke indikasjoner på behov for (umiddelbare) tiltak da loftsrom fremstår med tilfredsstillende kvalitet uten negative konsekvenser.
Manglende- eller utetthet i dampsperre må avklares. For å unngå negative følger av fukt/ kondens må damptettesjikt inneha tilfredsstillende tetthet.
Takkonstruksjonen anbefales kontrollert med hensyn til damptetthet, med tilhørende vurdering og gjennomføring av tiltak.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Manglende beslag (det skal være beslag over og under vinduer).
Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/ bordkledning.
Stedvise rustskadde beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Beslag monteres der det er mangler. Vinduer skal være utført med beslag over og under vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over- og under vindu.)
Det anbefales etablert åpning/ spalte (5 mm) mellom beslag og omrammingsbord.

Konsekvens ved påvist avvik er øket risiko for fuktskader samt øket vedlikeholdsbehov.



Eksempel på manglende beslag



Eksempel på manglende åpning mellom beslag og bordkledning/ omrammingsbord

TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i garasje

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Konsekvens ved påvist avvik er øket risiko for fuktskadee.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslag (det skal være beslag på nedre del).

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Mangler ved beslagsløsninger utbedres. Det skal være beslag på nedre del.

Konsekvens ved manglende beslag er øket risiko for fuktskade samt øket vedlikeholdsbehov.



Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - 2 - 3

Bygningen har malt kjellerdør i tre og malt garasjedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende tetthet mellom dør og vegg.
Manglende beslagsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Mangler ved beslagsløsninger utbedres. Det skal være beslag på nedre del. Konsekvens ved påviste forhold er øket risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner med følgeskader og øket vedlikeholdsbehov.





TG 2 Dører - 2

Garasjeport som leddport i tre, med portåpner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

Garasjeport av eldre årgang, preget av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med grunnlag i alder og tilstand må port påregnes skiftet innen rimelig tid.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis noe løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med parkett og vinylbelegg. Stedvis laminatgulv og teppegulv.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med fabrikkmalte plater, malte plater, malt strie. Stedvis panel og brystningspanel.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er noe preget av elde, slitasje og utidsmessighet samt stedvise defekter.
Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov/ nødvendig med umiddelbare tiltak i oppholdsrom, men eldre overflater bør forventes fornyet (innen rimelig tid).

TG 2 Garasje

Samlet vurdering av garasjens samtlige konstruksjoner og materialer, hensyntatt bruksområde;
uisolerte vegg- og takkonstruksjoner, overflate himling med malte plater, overflater vegger med malte plater (dels malte murblokker).
Innlagt strøm.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt preget av elde, slitasje og utidsmessighet samt stedvise defekter.
Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

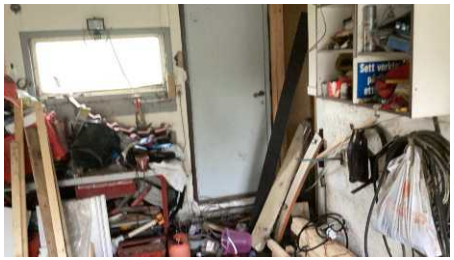
Tiltak bør forventes, med grunnlag i de registrerte forhold.



Eksempel på fuktskade i himling



Fuktskade vegg



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.

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert som "usikker" vedr. aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

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

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.



Eksempel på fuktindikasjon



Eksempel på fuktindikasjon



Hulltaking



Uisolert innvendig utlekting av grunnmur

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens ved påvist avvik er øket risiko for personskade.



Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår, ukjent år for renovering. Ingen dokumentasjon foreligger.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler ved montering av baderomsplater grunnet manglende fuging (av sokkellist og hjørne).

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens av nevnte avvik er øket risiko for fuktskade.



Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er registrert knirk i gulvet.
• Det er avvik:

Ufagmessig utførelse.
Utetthet ved sluk.
Belegg er ikke ført opp på baksiden av plater på vegg.
Ikke fagmessig utførelse av belegg (hjørner).

Konsekvens/tiltak
• Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
• Tiltak:
• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

Hjørner må ettersees jevnlig. Tiltak utføres ved registrert behov.
Med grunnlag i tilstand bør gulv påregnes fornyet. (Kostnader medtatt i post nedenfor).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende utførelse ved sluk



Utetthet ved rørgjennomføring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.





KJELLER > VASKEROM

Generell

Bad fra ukjent byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uheldig utførelse ved plater som er avsluttet oppå våtromsbeleggpå gulv. Forventet brukstid er forbrukt. TG 2 gis på bakgrunn av alder og generell tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegger må utføres tilfredsstillende, spesielt viktig er tilfredsstillende utførelse i våtsoner (med våtromsutførelse av vegger). Tiltak må påregnes innen rimelig tid.
Konsekvens av nevnte avvik er øket risiko for fuktskade.





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Overflater må utbedres eller skiftes.





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens ved ikke tilfredsstillende tetthet er øket risiko for bygningsmessig skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Uheldig utførelse ved rørgjennomføring



Utetthet ved dør



Uheldig utførelse ved rørgjennomføring

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Plast skyllekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utstyr og innredning er generelt av noe eldre årgang.
Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med grunnlag i alder og forventet brukstid bør tiltak forventes innen rimelig tid.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra uinnredet kjellerrom.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning er av noe eldre årgang, og generelt preget av utidsmessighet og for øvrig normal bruksslitasje.
Tilstandsgrad med grunnlag i alder og generell tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer, og det er således ikke nødvendig med umiddelbare utbedringstiltak. Med grunnlag i alder bør det påregnes tiltak, evt. utskiftning, av innredningen, innen rimelig tid.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halve forventede brukstid er utløpt. Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedring/ utskifting må påregnes innen rimelig tid (med grunnlag i alder og tilstand).



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom; vinybelegg gulv. Malte plater på vegger.
Toalett. Innredning med Servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Lufting av røranlegget er ikke registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe, luft/ luft. Opplyses å fungere tilfredsstillende.



TG 2 Varmesentral - 2

Varmepumpe, luft/ luft. Opplyses av eier å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halve forventet brukstid er utløpt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med grunnlag i alder og at forventet brukstid er utløpt bør det forventes tiltak innen rimelig tid.

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Normal installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser. Skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med grunnlag i alder og at det er over 5 år siden kontroll anbefales kontroll av elektroinstallatør (eller EL-takstmann). Generelt kostnadsestimat for el-kontroll er kr. 10.000 - 15000, men avhenger i tillegg av boligens størrelse og registrerte avvik. Oppgitt kostnadsestimat (nedenfor) gjelder el-kontroll. Retting av avvik er ikke inkludert da det må vurderes av fagperson etter nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Eksempel på fuktpåvirkning

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig platekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Utvendig platekledning av grunnmur umuliggjør visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere kontroll (jevnlig) anbefales generelt av eldre konstruksjoner.



TG 3 Grunnmur og fundamenter - 2

Garasje er utført med betong ringmur

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Det må foretas betydelige utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempler på skade





TG 2 Terrengforhold

Bygningen er beliggende i lett hellende terreng.
Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bygning. 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 fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak vedr. terrenghelning. Dersom det oppstår vannansamling inn mot/ ved bygning bør tiltak vurderes.





Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent/ ikke bekreftet type utvendig avløpsrør.
Ukjent/ ikke bekreftet type utvendig vannledning.
Offentlig vanntilførsel og avløp via private stikkledninger.
TG er vurdert med grunnlag i forventet/ estimert alder fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mest sannsynlig er utvendig ledningsnett av eldre årgang. Mer enn halve forventet brukstid er mest sannsynlig utløpt. Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av utvendig rør nærmer seg

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

209 m²/189 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, Garasje, Toalettrom, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 750 000**

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 0,85 da., med påstående enebolig med garasje, er beliggende i etablert boligområde på Toften, sørvest for Andenes sentrum.
Nærhet til bl.a. butikk og barnehage, og ca. 3,5 km til Andenes sentrum.

Bolig med sørøstvendt hovedfasade og god utsikt, gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder, dette selv om boligen også preges av elde, slitasje og noen defekter med påfølgende utbedrings og påkostningsbehov både innvendig og utvendig.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Midnattsolvn 1 ,8480 ANDENES 101 m²	1971	3 sov	22-05-2023	2 600 000	**3 325 000**		3 325 000	**32 921**
2	Midnattsolvn 4 ,8480 ANDENES 122 m²	1972	3 sov	07-11-2024	2 500 000	**2 800 000**		2 800 000	**22 951**
3	Merkeveien 34 ,8480 ANDENES 182 m²	1970	5 sov	17-03-2025	3 300 000	**3 300 000**		3 300 000	**18 132**
4	Albatrossveien 11 ,8480 ANDENES 172 m²	1970	3 sov	03-06-2025	2 350 000	**2 400 000**		2 400 000	**13 953**
5	St Hansvn 3 ,8480 ANDENES 161 m²	1972	4 sov	01-02-2022	2 250 000	**2 050 000**		2 050 000	**12 733**

Om sammenlignbare salg

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

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift er estimert av takstmannen.	Kr.		15 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.		8 000
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**38 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 700 000**

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

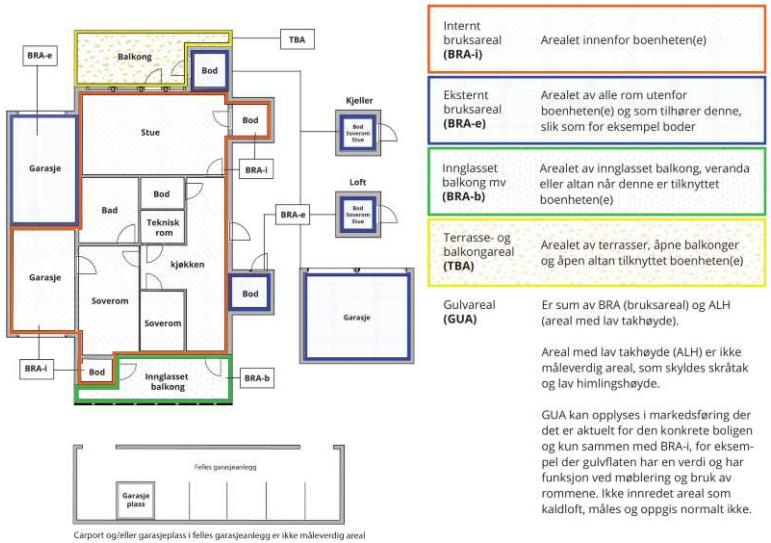
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	98	20		118	58
Kjeller	91			91	
SUM	**189**	**20**			**58**
SUM BRA	**209**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom	Garasje	
Kjeller	Gang, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik ved garasje som ikke fremkommer på godkjente tegninger samt mindre avvik (ubetydelig) vedr. rominndeling samt endret utnyttelse av rom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	140	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Dag Daae Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	42	287		0	869.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordlysveien 20

Hjemmelshaver
Hansen Torill Oline

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng i etablert og attraktivt boligområde på Toften, sørvest for Andenes sentrum.
Rolig og barnevennlig beliggenhet, bl.a. grunnet adkomst fra kommunal vei uten gjennomgangstrafikk.
Bolig med sørøstvendt hovedfasade, med god utsikt mot sjø og fjell.

Nærhet til dagligvarebutikk og barnehage. Ca. 3,5 km til sentrum.
Kommunesenteret Andenes har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly.
Andenes har også stor fiskerihavn med fiskemottak.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med asfaltert toppdekke.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Det er sterkt begrenset informasjon vedr. eiendommen da egenerklæring og all informasjon er gitt av arvinger.
Nøye gjennomgang av offentlig registrert informasjon anbefales samtidig som begrensningen av informasjon til takstmannen må hensyntas i vurderinger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
429 000	2002

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	01.08.2025		Innhentet	1	Nei
Egenerklæring	20.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Statens Kartverk	01.08.2025		Innhentet	2	Nei
Situasjonskart	01.08.2025		Fremvist	1	Nei
Norges Eiendommer	01.08.2025		Innhentet	4	Nei
Rekvirent			Fremvist		Nei
Tegninger	27.02.1978		Fremvist	3	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	24.08.2025		Ingen	2	Nei
Skjøte	02.03.1979		Fremvist	4	Nei
Målebrev	02.03.1979		Fremvist	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse	12.11.1979		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	
2	21.12.2025	

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nordlysveien 20, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 287
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RL1833

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





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Line Mari Wangen

Ruben Andre Hansen

Boligen

Nordlysveien 20
8480 Andenes

1871-42/287/0/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

Bolig selges som dødsbo og vi som selgere har liten kjennskap til tilstanden på boligen.
I forbindelse med tømming av boligen ble ytterdører, både i hovedetasje og kjeller, stående åpne i noen timer. I etterkant av dette ble det observert og fanget tre mus. Siden har det ikke vært observert eller sett spor av mus i boligen. Det var heller ikke observert mus før tømming startet.
For øvrige forhold vises det til Tilstandsrapport utarbeidet av Takst Team Vesterålen.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

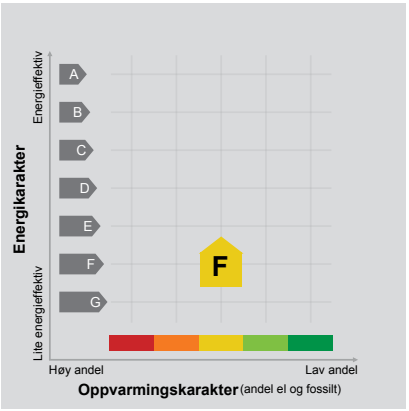
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Nordlysveien 20
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	287
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190310949
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236694
Dato	17.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	209
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/faktaark-til-er)

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.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Andøy Ingeniørkontor
J.nr. 507/78 Ank. 13/3

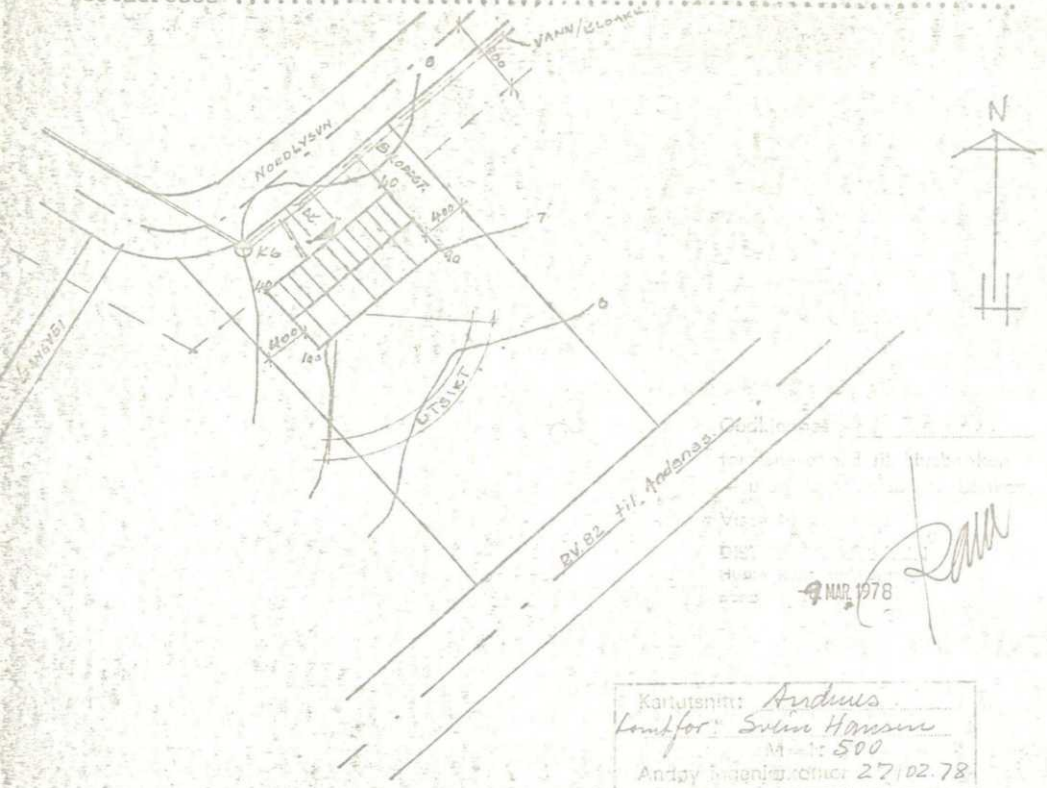
SITUASJONSPLAN FOR ..... byggefelt .....

g.nr. ..... bygdekommune ANDØY

mål 1:500 b.nr. .....

navn SVEIN HANSEN

postadresse 9480 ANDENES



4 MAR 1978

Kartutsnitt: Andenes
Tomtefor: Svein Hansen
M = 1:500
Andøy Ingeniørkontor 27/02.78
O.M. Nilsen

Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønsretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordlysvn. 26, 9480 Andenes				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	13/3-78	dato 11/4-78 sak 73/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Svein Hansen	9480 Andenes	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Byggservice	9480 Andenes	354

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggservice	9480 Andenes	354

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [X] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Byggearbeidet startet i nov. 78.

Trapp mellom 1. etasje og underetasje ikke montert.

Gjenstår en del vedr. skillevegger i underetasjen.

Dette arbeid må være fullført innen

Andenes den 12/11-79

Sendes:

- [ ] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Harry Berg-Olsen
bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo



BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: ANDØY.
Rådhuset Andenes.

Andøy Ingeniørkontor
J.nr. 1049/81 Ank. 4/6
Gytt.

161/81

Arbeidssted: NORDLYSVN 20. ANDENES. — Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr:
Byggherre: SVEIN HANSEN — Adresse: — Tlf.:
Anmelder/~~ansvarshavende~~: — Adresse: — Tlf.:

Bygget
Bruttoareal m²: — Art: [X] Garasje [ ] Uthus [ ] Båthus [ ] Bod — Annet: og altan

Vedlegg
[X] Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
[X] Tegninger av plan, snitt, fasader
[ ] Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Minsteavstander
Til annen bygn. m — Til eiend.grense m — Til veg (midte) m
[X] Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst
[ ] Komm. veg [ ] Privat veg [ ] Veg skal opparbeides [ ] Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet

Byggegrunn, drenering
Annet
[ ] Fjell [ ] Grus/sand [ ] Leire
Ant. dim.
[ ] Rør [ ] Kultgrøft [ ] Selvdrenering

Byggebeskrivelse
Fundamentering: [ ] Frostfri mur [ ] Frostfrie pilarer [ ] Løs på bakken
Utførelse: [ ] Plassbygd [ ] Prefabrikkerte seksjoner./elementer — Fabrikk, type
Materiale: [ ] Tre [ ] Sement-blokker [ ] Tegl [ ] Betong [ ] Aluminium — Annet
Fasadebehandling: [ ] Liggende kledning [ ] Stående kledning [ ] Puss [ ] Synlige fuger [ ] Aluminium — Annet
Isolasjon: [ ] Ingen isolasjon [ ] Mineralull [ ] Blokker — Annet
Innvendig kledning: [ ] Ingen kledning [ ] Spon-/gipsplater [ ] Panel — Annet
Taktekking: [ ] 2 lag papp [ ] Taksten [ ] Skifer [ ] Aluminium — Annet
Dokumentasjon: [ ] Angitt på tegningene [ ] Beskrevet i eget bilag — Evt. henv.

Andre opplysninger

Underskrifter
For Svein Hansen Andenes den 29/5-81
Svein Hansen
Byggherrens underskrift — Anmelders/ansvarshavendes underskrift

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Utskrift av møtebok
for
Andøy bygningsråd

I møte den 11.august 1981.

Av 5 medlemmer var 3 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 161/81. SVEIN HANSEN NORDLYSVEIEN 20 - BYGGEMELDING GARASJE.

Vedtak:
Søknaden innvilges i henhold til reguleringsforslag av 20/7-81, vedtatt i sak 160/81.
Byggeforskriftenes krav må etterkommes.
Ansvarshavende må meldes til og godkjennes av Andøy bygningsråd.
Enst.

Rett utskrift
ANDØY INGENIØRKONTOR, 8480 ANDENES, 14.AUGUST 1981.
Etter fullmakt
Rigmor Moen
ktr.ass.

Sendes: Svein Hansen, Nordlysveien 20, 8480 Andenes.

ANDØY KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
9480 ANDENES

MELDING OM BYGGESAK.

Deres byggesak er behandlet i Andøy bygningsråd/av bygningssjefen den

For bygningsrådets behandling erlegges et gebyr på

kr.

i h.h.t. betalingsregulativ for Andøy kommune i medhold av bygningslovens § 109.

Gebyret innbetales til KOMMUNEKASSEREREN I ANDØY, 9480 ANDENES. Postgirokonto 5975107.

Utskrift av møtebok/saksdokumentene fåes utlevert/blir sendt Dem, mot kvittering for innbetalt gebyr.

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES.

Kommuneingeniøren.

Utskrift av møtebok
for
Andøy bygningsråd

I møte den 11.august 1981.

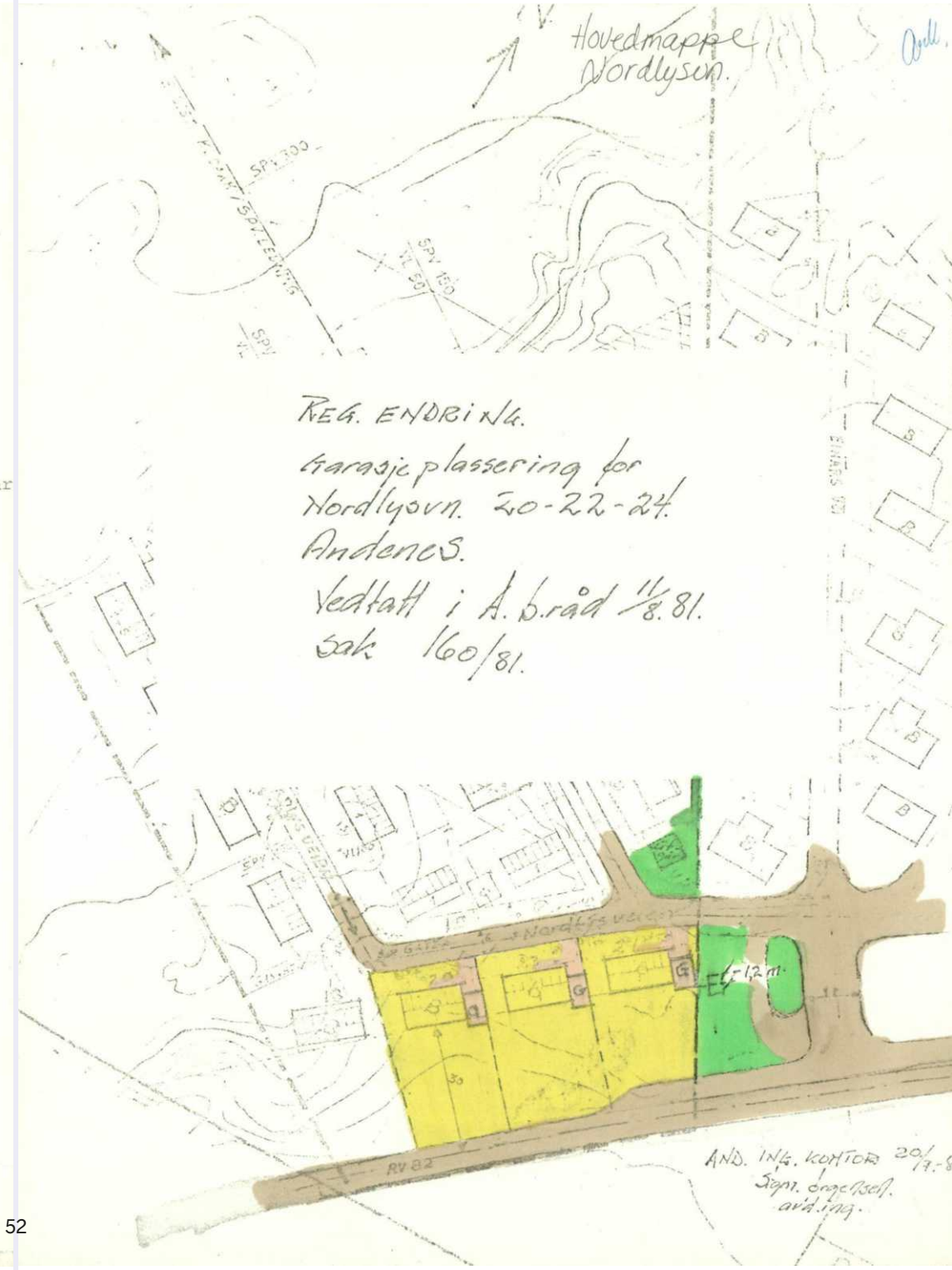
Av 5 medlemmer var 3 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 160/81. GARASJEPLASSERING NORDLYSVEIEN 20 - 22 - 24, TOFTEN.

Vedtak:
Med bakgrunn i uttrykt ønske, fra beboerne i området, om at regulert fellesgarasjeanlegg utgår i plan, samt ønske fra beboerne i Nordlysveien 20 - 22 - 24, om reguleringsendring for garasjeplassering i henhold til garasjereguleringen for St.Hansveien - østre side -, vedtar Andøy bygningsråd reguleringsendring som vist i fremlagte reguleringsforslag datert 20/7-81.
Reguleringsendringen ansees som mindre vesentlig og gis umiddelbar virkning, jfr. bygningslovens § 31, nr. 1.
Enst.

Rett utskrift
ANDØY INGENIØRKONTOR, 8480 ANDENES, 14.AUGUST 1981.
Etter fullmakt
Rigmor Moen
ktr.ass.

Sendes: Beboerne i Nordlysveien 20 - 22 - 24, Andenes.



DAGBOKFØRT
02 MAR 79 01461
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

MÅLEBREV

År 19 77 den 15. mars ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"NORDTOFTEN 11" gnr. 42 bnr. 232 i Andøy.

Forretningen er rekvirert av
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Ole M. Adolfsen og Elling Jacobsen.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Ole M. Adolfsen og Elling Jacobsen.

Grensebeskrivelse:

Grensene er målt i meter:

Mot	SØ	R.veg 82	fra pkt	524 - 523	med 22,20
"	SV	"Nordlysveien 18"	" "	523 - 522	" 39,24
"	NV	senterlinje "Nordlysveien"	" "	522 - 521	" 22,19
"	NØ	"Nordlysveien 22"	" "	521 - 524	" 39,50

tilbake til utgangspunktet.

Arealet er beregnet til ..... 873,8 m2.

Herav gategrunn med 5x20,92 = 104,6 m2.

Nordretningen faller sammen med x-aksen.

Koordinatsystem akse V - N.G.O.

Arealet utgjør

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Byggetomt for

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0.01. våningshus.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 15. mars 19 77.

Torbj. Wilhelmsen

Elling Jacobsen

Ole M. Adolfsen

Nr. 2254 a Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 7-66.

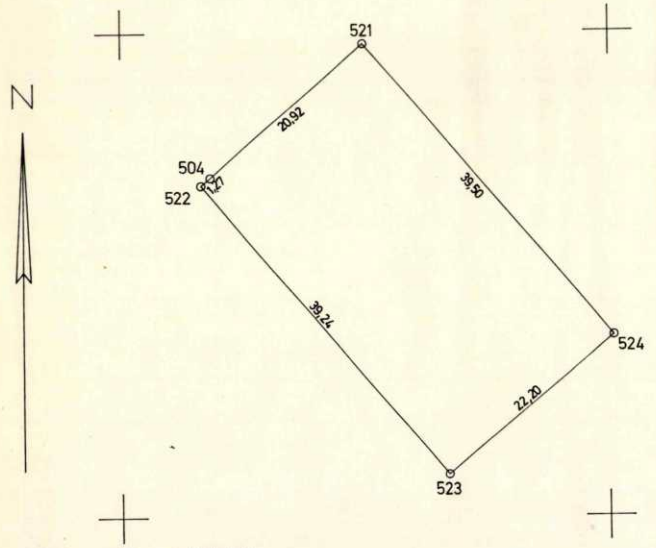
*Stryk det som ikke passer

(Kopi av målebrev-kart)

TOMT 5 GATE ATOMT 5

PKT	Y	X	SIDE
524	-32679.56	59738.66	
			22.20
523	-32696.49	59724.30	
			39.24
522	-32721.86	59754.23	
			1.27
504	-32720.90	59755.06	
			20.92
521	-32705.11	59768.79	
			39.50
524	-32679.56	59738.66	

AREAL= 873.8 KVM



X = 59720
Y = -32730 M 1 500

Påtegninger:

Bruksnavn "Nordlyson. 20" gnr. 42/287
Parsell av "Nordtoften 11" gnr. 42/232
Areal 873.8 m²

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	06.11.2025 kl. 09:18
Gårdsnummer:	42	Produsert av:	Ole Benberg
Bruksnummer:	287	Attestert av:	Andøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NORDLYSV.20
Etableringsdato:	02.03.1979
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 42 / 287	869,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7688189	541532		869,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	02.03.1979		
Skylddeling			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 42/232	-874
Mottaker	1871 - 42/287	874

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.02.2014		1870sil 12.02.2014
Feilretting			
Feilføring			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1871 - Mnr mangler	0
Berørt	1871 - 42/43	0
Berørt	1871 - 42/272	0
Berørt	1871 - 42/287	0
Berørt	1871 - 63/1	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Nordlysveien	1670	20 EUREF89 UTM Sone 33 7688206	541531	Grunnkrets 0108 Andenes 8 Stemmekrets: 1 Nord 1 Kirkesokn: 10080303 Andøy Postnr.område: 8480 ANDENES Tettsted: 7861 Andenes	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

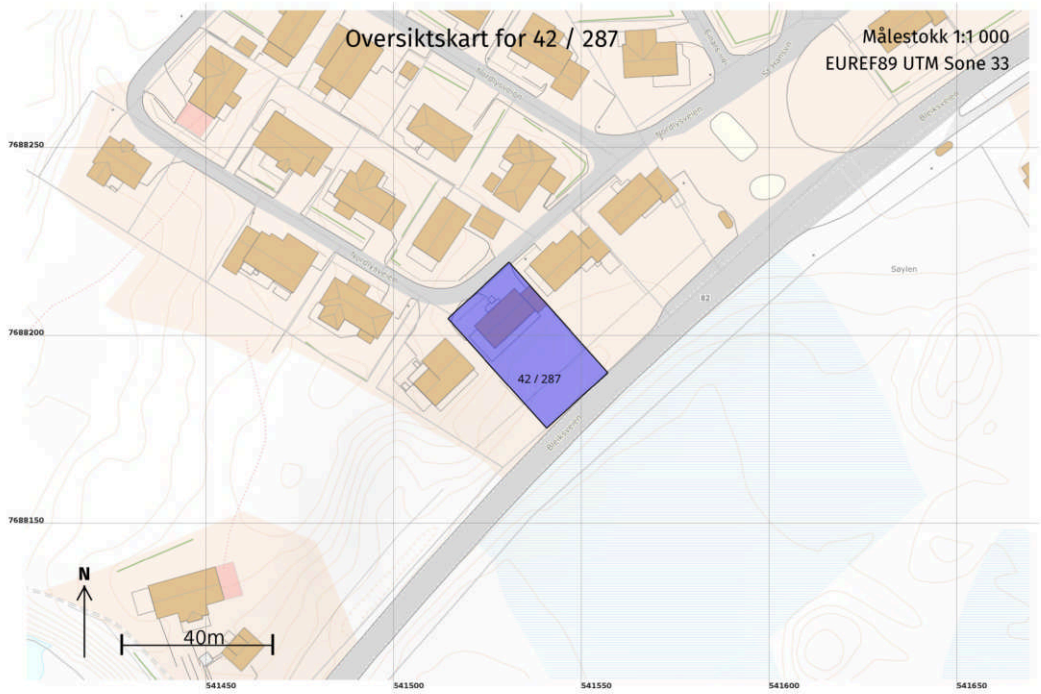
Bygningsnr:	190 310 949		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:			Bruksareal bolig:	159	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7688206 Øst: 541531		Bruksareal totalt:	159	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

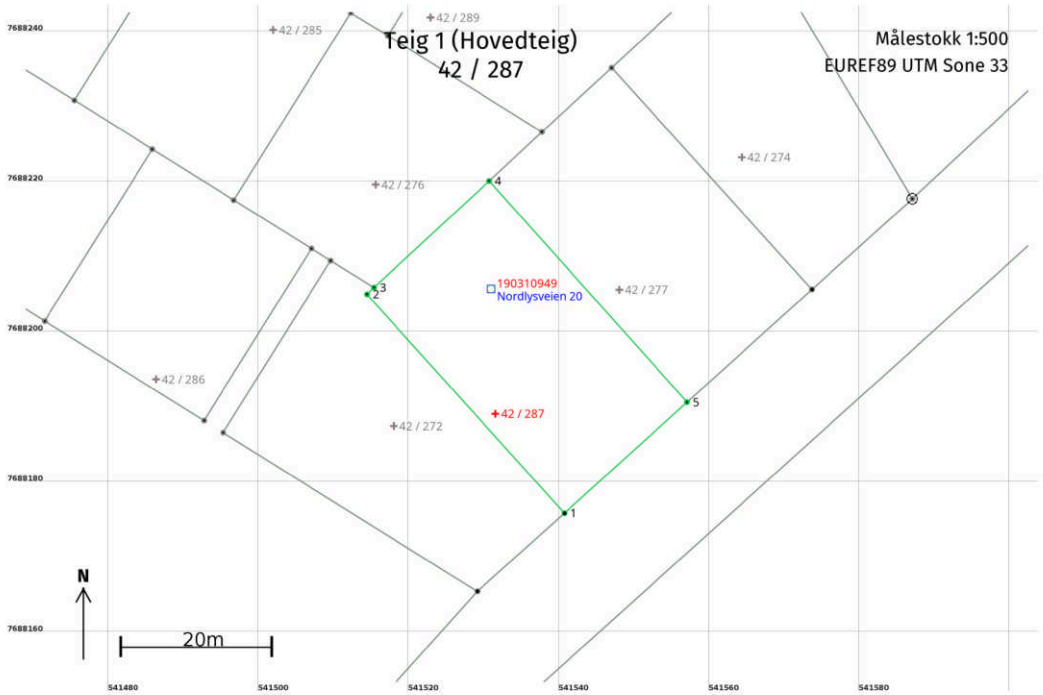
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	109	0	109	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1670 Nordlysveien 20	H0101	Bolig	159	0	Kjøkken	0	0	42/287





Areal og koordinater

Areal: 869,8 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7688189 **Øst:** 541532

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7688176,15	541540,73		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			39,23				
2	7688205,28	541514,46		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			1,29				
3	7688206,18	541515,38		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			20,89				
4	7688220,35	541530,73		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			39,48				
5	7688190,92	541557,05		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			22,01				

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	NORDLYSV.20	Beregnet areal	869.8
Etablert dato	02.03.1979	Historisk oppgitt areal	874
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. 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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	12.02.2014 12.02.2014			Mnrmangler, 42/43, 42/272, 42/287, 63/1
Skylddeling Skylddeling	02.03.1979			42/232 (-874), 42/287 (874)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7688189.37	541531.55	0	Ja	869.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	71/77

Adresse

Vegadresse: Nordlysveien 20 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	108 Andenes 8	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190310949		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-42/287
Norkart
Utskriftsdato: 07.10.2025 12:51

1: Bygning 190310949: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	159
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	159
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EH263-1-40
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
Bolig	Nordlysveien 20	H0101	42/287	159	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

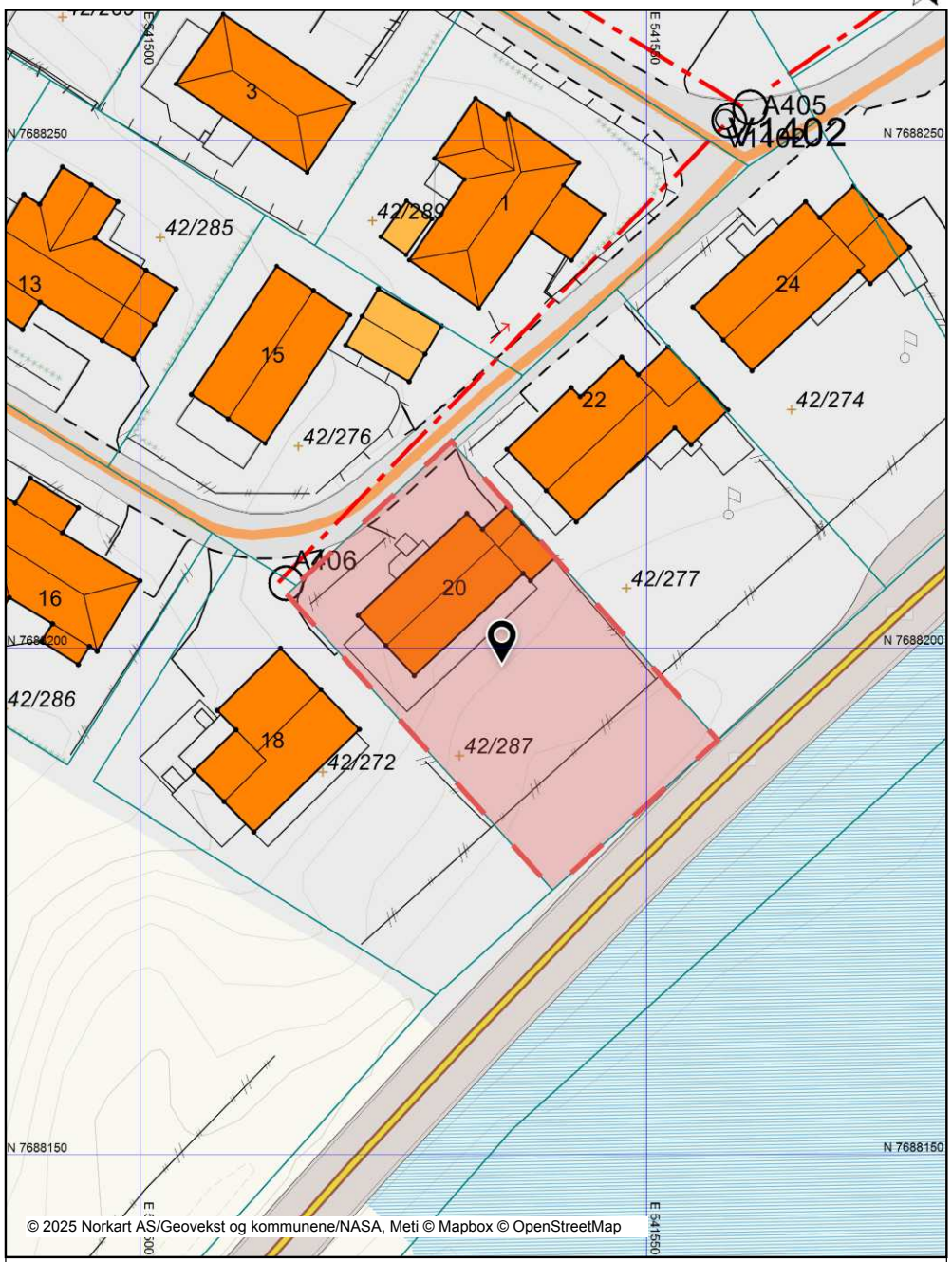
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	109	0	109	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

Kommentarer

Etat	Kommentartype	Tekst	Saksnr	Dato
Bolig Og Bygg	Bygning generell	Utvendig areal målt ved besiktigelse eiendomsskatt 2009 av ABA og AEMA 22,10,09		08.01.2010

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.10.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Kyst
- Havflate

Vegkategori
- Fylkesveg
- Kommunal veg

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Kjørebanekant
- Vegskulderkant
- Veg

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.10.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål s
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
Båndlegginggrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.le
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r
Friområder
Annet friområde i sjø/vassdrag
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led
Fellesområder
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Byggelinje
Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Matrikkelkart
Grunneiendom
Grense <= 30 cm
VA-Vann
Kum-Vann
Abc Tekst på kopling:Kum
Bygninger
Taksprang Bunn
Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Takriss
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje
Ledningsnett Vann og avløp
Avløp felles
Vannledning
Fallretning fellesledning
Brannventil i kum
Kum vann
Kum
Abc Tekst på kopling
Adresser
Abc Adressepunkttekst

NORDLYSVEIEN 20

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Toften	Linje 871, 874, 883	2 min / 0.1 km
Andøya lufthavn Andenes		4 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.)	253 elever, 21 klasser	5 min / 3.8 km
Bleik Montessoriskole (1-7 kl.)	47 elever, 5 klasser	6 min / 6.5 km
Andøy videregående skole	150 elever	6 min / 4.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

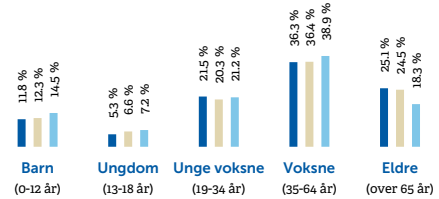
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjerringneset/Merket/Toft...	1 162	631
Andenes	2 491	1 399
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Myrulla barnehage (1-5 år)	31 barn	15 min / 1.3 km
Måsungen barnehage (1-5 år)	32 barn	5 min / 3.4 km
Andungen barnehage (1-5 år)	45 barn	5 min / 3.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Andenes	Post i butikk, søndagsåpent	13 min / 1.1 km
Coop Extra Andenes	PostNord	3 min / 2.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

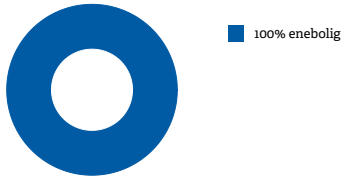
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Toften	Ballspill	3 min / 0.3 km
Andenes sør	Ballspill	15 min / 1.3 km
Vestbyen Treningssenter		4 min

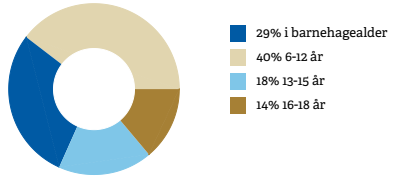
BOLIGMASSE



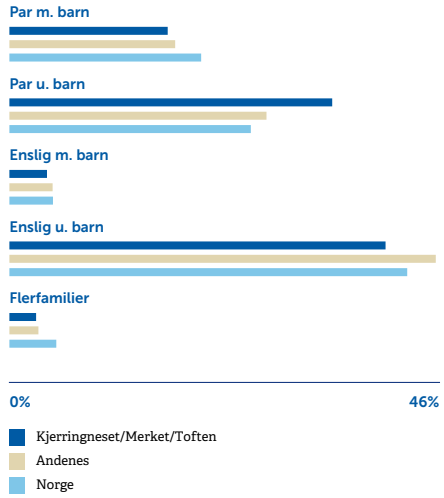
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	6 min
Andenes Vinmonopol	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

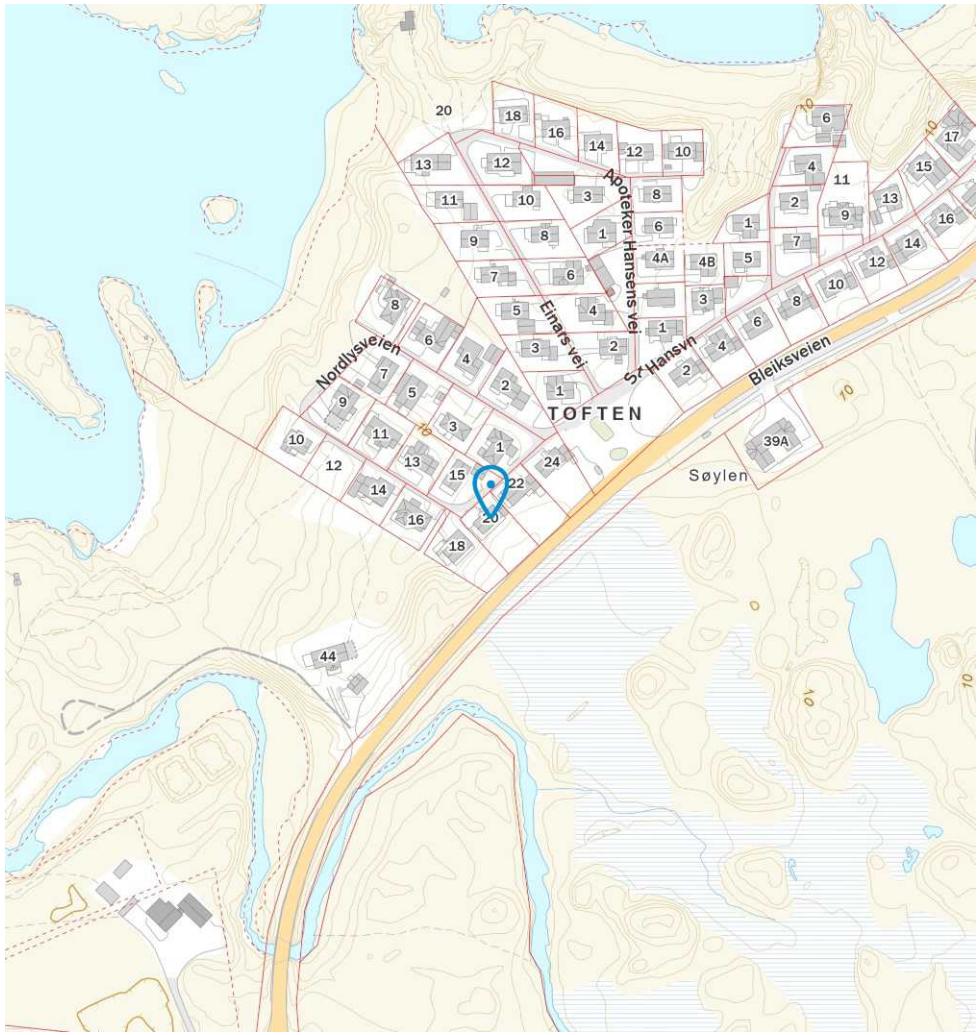


SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

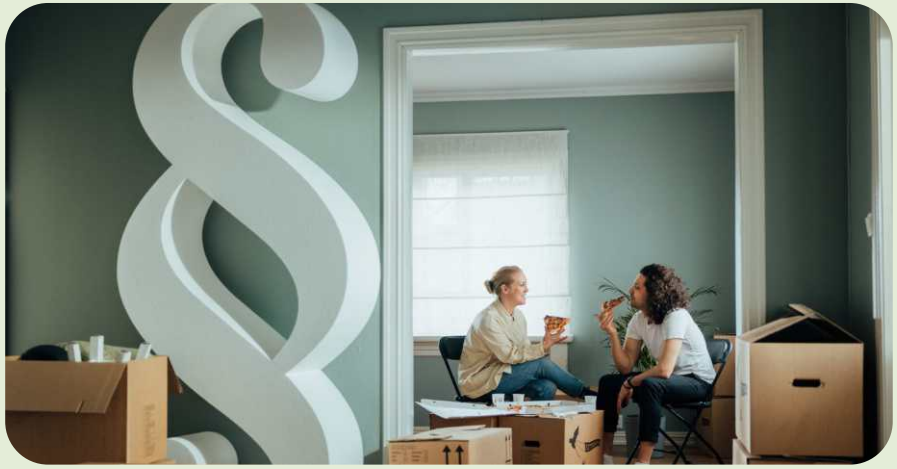
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28250051 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Nordlysveien 20, 8480 Andenes.
Gnr. 42, Bnr. 287, Andøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 28250051
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.12.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no