

Velkommen til

Støa 7, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Støa 7
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 800 000,-
Omkostninger	kr	46 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 846 090,-

Boligtype	Kjedet enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1967
BRA	186 m²
Soverom	3

Energimerke 

EiendomsMegler1 har gleden av å presentere Støa 7!

Eiendommen ligger attraktivt til på sørvestsiden av Andenes, med nærhet til sjøen, flotte sandstrender og gode turmuligheter. Området er rolig, solrikt og barnevennlig, samtidig som du har kort avstand til daglige fasiliteter.

Boligen er oppført i 1967 og har et generelt behov for modernisering. Planløsningen går over to etasjer, hvor hovedplanet rommer alle oppholdsfunksjoner, mens kjelleren gir gode lagringsmuligheter. I første etasje finner du vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Kjelleren inneholder vaskerom og to boder.

Tomten består delvis av opparbeidet plen og delvis naturtomt. Parkering skjer i carport med plass til én bil, samt på gruset 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
Støa 7, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 56, Bnr. 66, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 800 000,-
Omkostninger	kr	46 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 846 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 862 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 45 000,-

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

Sum omkostninger kr 46 090,- 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 10 906,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Eiendomsskatt-grunnlag er under retaksering, gebyr for 2026 er ikke fastsatt pr. nå og inngår dermed ikke i ovennevnte. Økte kommunale avgifter kan påregnes.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 001,- pr. 2026
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: 168 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 186 m²
TBA: 13 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
Kjedet enebolig

Parkering
Parkering i carport og på gruset gårdsplass. Det er ikke montert el-bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 536,3 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 535 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er delvis opparbeidet med plen, for øvrig naturtomt med stedlig vegetasjon. Gruset innkjørsel/parkering. Snødekket eiendom og bygning på befaringstidspunktet begrenser mulighet for nøyaktig beskrivelse av tomteforhold.

Byggegrunn:
Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent eller undersøkt. Det er ikke opplyst om eller observert tegn til svikt i byggegrunnen.

Fuktsikring og drenering:
Boligens dreneringssystem er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er utført med grunnmur i betong fra byggeår.

Terrengforhold:
Boligen er beliggende i lett hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent, men erfaringsmessig, ut fra alder, er avløpsrør mest sannsynlig av betong eller glaserte keramikkrør.

Oljetank:
Utvendig dagtank i stål er plassert i garasje.

Det gjøres oppmerksomt på at offentlig vannledning og offentlig avløp går over tomten mot sør/øst.

Det foreligger vedtak i forbindelse ved fradeling av tomten at kommunen skal ha rett til å grave på den fradelte tomten i forbindelse med eventuell utbedring/utskifting av kommunalt vann og avløpsnett

Byggeår
1967 ifølge selger og kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Kjeller/U. etasje
BRA-i 81 m²: Gang, vaskerom, 2 boder og uinnredet kjellerrom.

1. etasje:
BRA-i 87 m²: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, 3 soverom og trapperom.

I tillegg er det carport i tilknytning til boligen på BRA-e 18 m².

Bygningssakkyndig opplyser at areal av uinnredet kjellerrom (blindkjeller) utgjør ca. 47 m² av totalt areal i kjeller.

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

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

Ifølge kommunen mangler det godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges av elde, bruksslitasje og utidsmessighet. Moderniseringer kan påregnes.

Kjøkken:
Enkel kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Bad:
Baderom fra byggeår. Oppusset i ettertid. Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.
Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Våtrommet har synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Støpejernsluk fra byggeår.
Baderommet er utstyrt med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt veggvifte. Viften er fuktstyrt og derfor ikke mulig og funksjonsteste av takstingeniør. Leieboer opplyser at viften fungerer tilfredsstillende.
Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger. Utført med malt betonggulv og malt mur/puss på vegger. Malte plater i innvendig tak. Våtrommet er utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin. Støpejernsluk fra byggeår. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv. Malte plater og malt tapet/strie på vegger. Malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak. Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår. Etasjeskille i halvdel over blindkjeller er utført som stubbeloftkonstruksjon. Innvendig plassbygd tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kaldloft. Hovedetasjen har malte slette finerdører fra byggeåret. Enkle fyllingsdører og plassbygd tredør i kjeller. Plassbygd treluke til blindkjeller.

Rom under terreng og krypkjeller:
Rom i kjeller er utført med vegger og gulv i betong. Gulv i blindkjeller er av stedlige sandmasser. Boligen har blindkjeller under trebjelkelag med stubbeloft i halvdel av kjelleretasjen. Blindkjelleren er kun inspisert fra luke. Konstruksjonen fremstår tørr og godt ventilert, bl.a. grunnet utførelse med fuktsperre mot grunn.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og eldre kombinert olje/vedovn i stue (ikke rentbrennende). Oljekamin er ikke i bruk. Feier opplyser at siste tilsyn i boligen var 31.01.2018, da følgende avvik og anmerkninger ble registrert: Plate på gulv foran ildsted er ikke i samsvar med krav i monteringsanvisningen. Røykrørsinnføring er ikke montert. Mangler røykvarsler utenfor teknisk/vaskerom og i stue/kjøkken. Tilsynsrapport følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast og eldre støpejernrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).

Varmtvannstank:
Eldre 200 liters varmtvannsbereder er plassert på vaskerom i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon, vesentlig fra byggeår. Stedvis fornyet i ettertid, bl.a. oppgradert til automatsikringer i sikringsskap. Ukjent årstall og ukjent om der foreligger samsvarserklæring. På bakgrunn av alder på anlegget og mangelfull dokumentasjon/samsvarserklæring og kursfortegnelse, anbefales generelt at el-anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofagkyndig person.
Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling. Avstand til nabobygning tilfredsstiller ikke dagens byggtekniske forskrift. Det er ikke registrert eller dokumentert bygningsmessige tiltak for å hindre spredning av brann mellom boligene i rekken.
- Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket på utvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist stedvis råte og slitasje på vindski, dekkbord o.l. Taket var snødekket på befaringstidspunktet, og har derfor begrensede muligheter for kontroll.
- Veggkonstruksjon: Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur grunnet uheldig utførelse av bordklelekter, som er montert direkte mot vindsperre uten bakenforliggende sløyflekter. Det er påvist stedvis værslitasje og spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag. Noen vinduer mangler beslag i overkant. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Fleste vinduer preges generell av bruksslitasje og alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på de fleste vinduer. Noen vindusbeslag er preget av elde og rustskade.
- Dører: Ytterdørene er blitt noen år, og preges generelt av bruksslitasje og vedlikeholdsbehov. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Der er påvist diverse riss og sprekkdannelser i grunnmuren. Det er stedvis påvist skade/avskalling i utvendig betongoverflate, med synlig og korrodert armering.
- Terrengforhold: Langs fasade mot nordvest er det påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater preges generell av elde og utidsmessighet samt bruksslitasje og mindre skader.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Retthetsmåling er utført i stue og soverom mot nordvest. Størst avvik er registrert i stue. Gulv i kjeller er ikke kontrollert.
- Rom Under Terreng: Det er stedvis påvist saltutslag på betong/mur, noe som er indikasjon på fuktgjennomtrengning fra grunn. Det er påvist diverse sprekker og riss i betonggulv og betongvegger.
- Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp.
- Dører: Enkelte dører går tregt/tar mot karm. Noen dører har en del slitasje og mindre skader.
- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse, vannrør i kjøkkenbenk er ikke tilstrekkelig festet/klamret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist svikt i fundamentet berederen står på. Varmtvannsberederen vurderes å være eldre enn 20 år.
- Kjøkken: TG 2 vurderes på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder.
- Bad: Baderomsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler forsegling/fug i skjøter og overganger i våtsone. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj. Løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Beleggutførelse (sveis) i hjørner er ikke fagmessig utført. Det er registrert knirk i gulvet. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist lekkasje og rustskader på takrenner.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm. fra sotluke. Røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring). Det er registrert biter av innvendig røykrør i sotluke.
- Oljetank: Det foreligger pålegg om sanering av eldre anlegg og anlegg som ikke er i bruk.

TG3 - Innvendig:
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommets alder og utførelse tilsier at forventet brukstid er oppnådd. TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i alder på overflater og tekniske installasjoner samt at det mangler tettesjikt på gulv og vegg i våtsone.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Balkong, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å

lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 6: Vindu på bad skiftet. Resterende vinduer i hovedsak fra byggeår, en del råteskadd. Gjelder også balkongdør. Ytterdør funksjonell, men bør vurderes skiftet samtidig som vinduer/balkongdør. Av intern tilstandsrapport 08.06.2021

Pkt. 8: Delvis kjeller, tørr. Skade mur utvendig, synlig armering, frostspregning betong. Av intern tilstandsrapport 08.06.2021.

Pkt. 32: Selger opplyser at boligen er radonmålt i 2025, med følgende resultater:
- 109 812 156 [Radtrak³®] 25-02-14 - 25-04-16 Bygg 62 på skap Stue 1 Naturlig < 14 Bq/m³ < 11 Bq/m³
- 107 086 696 [Radtrak³®] 25-02-14 - 25-04-16 Bygg 62 på skap Soverom 1 Naturlig < 14 Bq/m³ < 11 Bq/m³

Pkt. 33: Selger opplyser at det finnes boligsalgsrapport fra 2012 og internt tilstandsanalyse fra 2021.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Boligen har saltak i tre, utført som kaldtakkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler fra byggeår. Yttertaket er tekket med aluminiumsplater. Tak på garasje er tekket med asfaltmembran e.l. Alder på taktekke er ikke kjent. Takrenner og nedløp i stål. Pipebeslag og luftehetter i stål. Fastmontert takstige for adkomst til pipe. Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig stående og liggende bordkledning.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasjen. Vinduene er skiftet etter byggeår, tidspunkt er ikke kjent. Vinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.

Dører:
Malte ytterdører i tre med glass, hovedinngangsdør og terrassedør.

Balkonger/terrasser:
Terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv. Årstall 2020.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng, i et rolig og etablert boligområde sørvest for Andenes sentrum. Området er barnevennlig, blant annet på grunn av beliggenhet ved kommunal stikkvei uten gjennomgangstrafikk.

Det er kort gangavstand til blant annet barnehage og dagligvarebutikk, samt nærhet til etablerte og tilrettelagte turområder.

Kommunesenteret Andenes tilbyr et variert utvalg av service- og forretningstilbud, skoletilbud samt gode kommunikasjonsmuligheter med buss og fly. Andenes har også en stor fiskerihavn med tilhørende 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 ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5. ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming

Boligen varmes opp med 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.

Det gjøres oppmerksom på at det er montert oljefyring i boligen, og at det er en utvendig dagtank plassert i garasje.

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

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Energimerking
Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

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

Radon
Boligen er radonmålt i 2025 iht. opplysninger fra selger. Megler er ikke forelagt dokumentasjon for målingen, men verdiene av målingen opplyses å ligge innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. 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 regulerings- og bebyggelsesplan for Vestbyen II og Merket II med plan-ID 196701, datert 17.06.1967. Eiendommen er avsatt til samme formål i kommuneplanens arealdel for Andøy kommune med plan-ID 201301, datert 17.03.2014.

Kommuneplankart og reguleringsbestemmelser 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 728 010,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 912 039,-.

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
Andøy Boligstiftelse

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn, Dagboknr.: 880027, Dato: 18.11.2009

Best. om vann/kloakkledn., Dagboknr.: 288048, Dato: 13.04.2012, Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Andre relevante opplysninger
Det følger av tinglyst erklæring datert 13.04.2012, at den til enhver tid eier av gnr. 56 bnr. 63, 64, 65, 66, 67 og 68 i Andøy kommune, har gjensidig rett til inspeksjon, bruk, vedlikehold og nødvendig oppgradering av felles vann- og avløpsledning over hverandres eiendommer frem til offentlig nett. Det samme gjelder for felles hovedstrøminntak, telefonlinje og eventuelt kabel-TV frem til fordelingspunkt inne i boligene. Eierne plikter å stille eiendommene fritt til disposisjon for ovennevnte tiltak, mot opprydding og tilbakeføring av eiendommene til tilnærmet samme stand som før tiltaket. Kopi av den tinglyste erklæringen følger vedlagt i salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,5 % 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 samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 04-03-2026 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 04.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 10.02.2026
Energiattest, datert 25.11.2024
Tilsynsrapport branntilsyn, datert 31.01.2018
Matrikkelrapport, datert 23.01.2026
Matrikkelbrev, datert 05.02.2026
Målebrev, datert 18.11.2009
Grunnkart, datert 23.01.2026
Kommuneplankart, datert 23.01.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 20.06.1967
Tinglyst erklæring, datert 13.04.2012
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



Her får du en trivelig enebolig over to plan, på en solrik tomt, med parkering i carport og oppgraderingsbehov.



Området er rolig, solrikt og barnevennlig, samtidig som du har kort avstand til daglige fasiliteter.















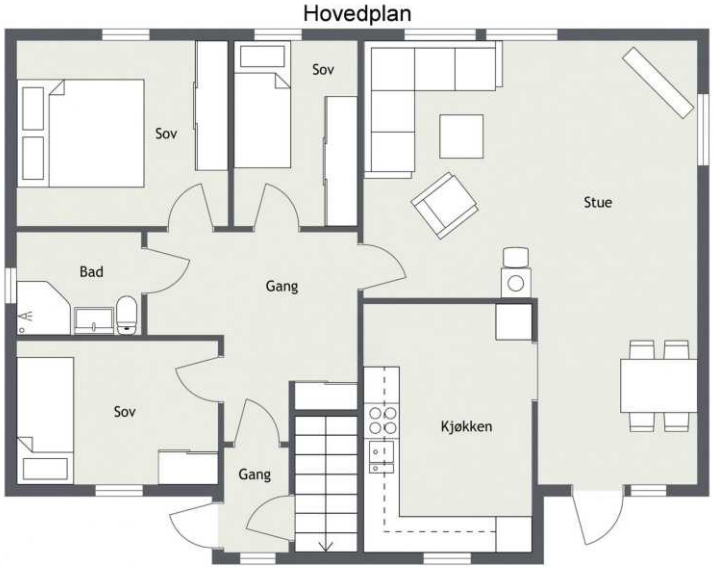




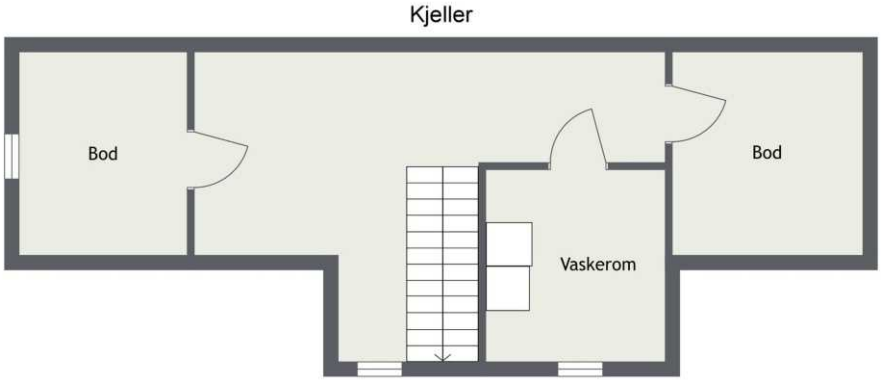




Store vinduer i ulike himmelretninger gir godt lysinnslipp i boligen, samt fjellutsikt. Velkommen på visning!



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



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

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

Tilstandsrapport

Kjedehus m/garasje
Støa 7 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 56, bnr. 66

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1919 **Referansenummer:** OX9327

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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-, næring- 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

Inge Liland
Uavhengig Takstingeniør
inge@ttv.as
950 50 320

SENTRALT GODKJENT

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.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1967, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt byggeår), og med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen er blitt noen år, og fremstår generelt med noe preg av bruksslitasje, utidsmessighet samt en del svekkelser, med påfølgende behov for utbedring og oppgradering både innvendig og utvendig.

Boligens konstruksjoner er vesentlig iht. byggeår, der bl.a. isolasjonsmessige forhold og lufttetthet er langt dårligere enn det som er normalt på dagens boliger. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

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 absolutt 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 generelt avdekket symptomer på svikt, og disse tilstandsgradene er i alt vesentlig TG 2, men det er også avdekket noen forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad TG 3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Kjedehus m/garasje - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre fra byggeår. Yttertaket er tekket med aluminiumsplater. Tak på garasje er tekket med asfaltmembran e.l.
Takrenner og nedløp i stål. Pipebeslag og luftehetter i stål.
Fastmontert takstige for adkomst til pipe.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig stående og liggende bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasjen og vinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.
Malte ytterdører i tre med glass, hovedinngangsdør og terrassedør.
Terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv. Malte plater og malt tapet/strie på vegger. Malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak.
Rom i kjeller er utført med vegger og gulv i betong. Gulv i blindkjeller er av stedlige sandmasser.
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.
Etasjeskille i halvdel over blindkjeller er utført som stubbeloftkonstruksjon.
Elementpipe og eldre kombinert olje/vedovn i stue (ikke rentbrennende). Oljekamin er ikke i bruk.
Innvendig plassbygd tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kaldloft.
Hovedetasjen har malte slette finerdører fra byggeåret. Enkle fyllingsdører og plassbygd tredør i kjeller. Plassbygd treluke til blindkjeller.

VÅTROM Gå til side

BAD 1. ETASJE
Baderom fra byggeår. Oppusset i ettertid.
Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Baderommet er utstyrt med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Støpejernsluk fra byggeår.
Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt veggvifte.
Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.

VASKEROM I KJELLER
Vaskerom fra byggeår.
Utført med malt betonggulv og malt mur/puss på vegger. Malte plater i innvendig tak.
Våtrommet er utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin. Støpejernsluk fra byggeår.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

KJØKKEN Gå til side

Enkel kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.
Innvendige avløpsrør er utført i plast og eldre støpejernrør.
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).
Eldre 200 liters varmtvannsbereder er plassert på vaskerom i kjeller.
Normal elektrisk installasjon, vesentlig fra byggeår. Stedvis fornyet i ettertid, bl.a. oppgradert til automatsikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er beliggende i lett hellende terreng. Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent eller undersøkt.
Boligens dreneringssystem er fra byggeår.
Grunnmuren er utført i plasstøpt betong fra byggeår.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er mest sannsynlig fra byggeår.
Utvendig oljetank (dagtank) i stål er plassert på vegg i garasje.

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

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling. Avstand til nabobygning tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift. Det er ikke registrert eller dokumentert bygningsmessige tiltak for å hindre spredning av brann mellom boligene i rekken.
- Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket på utvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m²
Totalpris	1 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

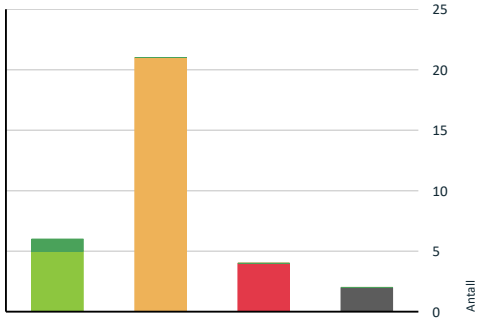
Kjedehus m/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da godkjente tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Sammendrag av boligens tilstand

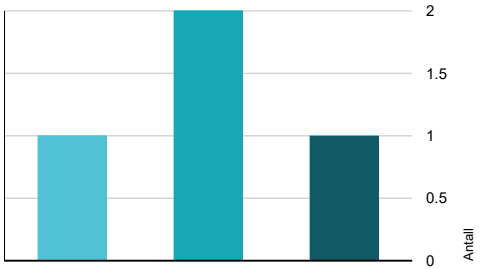
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningssakkyndig 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.

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 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.

Snødekket eiendom og bygning på befaringstidspunktet begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll av utvendige forhold.

Oppsummering av avvik

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjedehus m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** 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
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** 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 > 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
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS M/GARASJE



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysning i tidligere takst, forutsettes korrekt.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen har generelt behov for vedlikehold og oppgradering både innvendig og utvendig.

Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging	Ny terrasse (ca. årstall).
2020	Modernisering	Skiftet underskap, benkeplate og kjøkkenbeslag (ca. årstall)
2020	Modernisering	Div. innvendig vedlikehold/overflatebehandling.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med aluminiumsplater. Tak på garasje er tekket med asfaltmembran e.l.
Alder på taktekke er ikke kjent.

Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører.
Selv om besiktigelse fra bakkenivå ikke har avdekket skader eller avvik utover forhold som evt. er opplyst om, kan det ikke utelukkes at det likevel kan være avvik som kun er mulig å avdekke ved en grundigere besiktigelse fra taknivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.
Generelt anbefales ytterligere undersøkelse utført av fagkyndig person under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist stedvis råte og slitasje på vindski, dekkbord o.l.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet, og har derfor begrensede muligheter for kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av taktekking, undertak og tilhørende bygningsdeler når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Råteskader og slitasje på vindski og dekkbord bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen.
- Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak, bør det påregnes utskiftning eller større vedlikehold på sikt for å unngå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.







TG 3 Nedløp og beslag

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i stål. Pipebeslag og luftehetter i stål. Fastmontert takstige for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist lekkasje og rustskader på takrenner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å redusere risikoen for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.
- Bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur må utbedres for å hindre fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
- Lekkasje og rustskader på takrenner bør utbedres eller renner skiftes ut for å sikre effektiv bortledning av vann og unngå følgeskader på fasade og bygningskonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur grunnet uheldig utførelse av bordklelekter, som er montert direkte mot vindsperre uten bakenforliggende sløyflekter.
- Det er påvist stedvis værslitasje og spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.
- Råteskadet og værslitt bordkledning bør skiftes ut for å opprettholde veggens beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden til konstruksjonen.
- Det anbefales å montere musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen for å hindre inntrenging av skadedyr, som kan forårsake ytterligere skader på bygget.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak i tre, utført som kaldtakkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres, og dampsperre samt gjennomføringer i takflaten bør utbedres for å sikre tett og funksjonell konstruksjon.

Mangelfull ventilering og punktert dampsperre kan føre til kondens og fuktskader, som på sikt kan gi råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasjen. Vinduene er skiftet etter byggeår, tidspunkt er ikke kjent.
Malte trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag. Noen vinduer mangler beslag i overkant.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Fleste vinduer preges generell av bruksslitasje og alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på de fleste vinduer.
- Noen vindusbeslag er preget av elde og rustskade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres korrekt åpning og klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag, samt montere manglende beslag i overkant for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
- Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade.
- Vinduer og beslag med betydelig slitasje, elde eller rust bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å redusere risiko for varmetap, trekk og ytterligere forringelse.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte, fuktskader og redusert energieffektivitet.







Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malte ytterdører i tre med glass, hovedinngangsdør og terrassedør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ytterdørene er blitt noen år, og preges generelt av bruksslitasje og vedlikeholdsbehov. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdørene bør vurderes for vedlikehold eller utskiftning for å sikre god funksjon og energieffektivitet.
Dører med høy alder og slitasje kan medføre økt varmetap, redusert sikkerhet og behov for hyppigere reparasjoner.









TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke er synlige nå. Manglende vurdering kan medføre at skjulte feil ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller skade på underliggende konstruksjoner.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv. Malte plater og malt tapet/strie på vegger. Malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater preges generell av elde og utidsmessighet samt bruksslitasje og mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes for å lukke avviket.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere både brukskvalitet og estetisk verdi.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår. Etasjeskille i halvdel over blindkjeller er utført som stubbeloftkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Retthetsmåling er utført i stue og soverom mot nordvest. Størst avvik er registrert i stue.
Gulv i kjeller er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Retthetsmåling er kun utført som stikkprøvekontroll i enkelte rom, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes ytterligere avvik i områder som ikke er kontrollert. Konsekvensen av høydeforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og eventuelt økt slitasje på gulv.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og eldre kombinert olje/vedovn i stue (ikke rentbrennende). Oljekamin er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm. fra sotluke.
- Røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring).
- Det er registrert biter av innvendig røykrør i sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må etableres ubrennbart materiale i tilstrekkelig avstand fra sotluken for å redusere brannfare.
- Røykrør må tilkobles pipen med godkjent røykrørsinnføring for å sikre tett og sikker forbindelse, og for å unngå lekkasje av røykgasser til boligen.
- Biter av innvendig røykrør i sotluken må fjernes, og det bør foretas en nærmere kontroll av røykrøret for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann og lekkasje av røykgasser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjeller er utført med vegger og gulv i betong. Gulv i blindkjeller er utført med stedlige sandmasser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis påvist saltutslag på betong/mur, noe som er indikasjon på fuktgjennomtrengning fra grunn.
- Det er påvist diverse sprekker og riss i betonggulv og betongvegger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
Saltutslag indikerer at det kan være pågående fuktinntrengning, noe som over tid kan føre til skader på betong og mur, samt økt risiko for mugg- og råteskader.
- Riss og sprekker bør utbedres/tettes. Det anbefales å overvåke utviklingen av sprekker i betong for å avdekke eventuell forverring over tid.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av konstruksjonens utforming, noe som gir usikkerhet om omfanget av eventuelle skjulte skader.
Konsekvensen av påvist fukt og sprekker er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig behov for utbedring dersom forholdene forverres.





TG 1 Krypkjeller

Boligen har blindkjeller under trebjelkelag med stubbeloft i halvdel av kjelleretasjen.
Blindkjelleren er kun inspisert fra luke. Konstruksjonen fremstår tørr og godt ventilert, bl.a. grunnet utførelse med fuktsperre mot grunn.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Innvendig plassbygd tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Ved eventuell ombygging bør det vurderes om frihøyden i trappeløpet kan økes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.

Lav frihøyde kan medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.



TG 2 Innvendige dører

Hovedetasjen har malte slette finerdører fra byggeåret. Enkle fyllingsdører og plassbygd tredør i kjeller. Plassbygd treluke til blindkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte dører går tregt/tar mot karm.
- Noen dører har en del slitasje og mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utføres justering av dører som går tregt eller tar mot karm for å unngå økt slitasje og skade på dør og karm.
- Skader og slitasje på dører bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse.







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Baderom fra byggeår. Oppusset i ettertid.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Baderomsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler forsegling/fug i skjøter og overganger i våtsone.
- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj. Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Baderomsplater bør monteres i henhold til produsentens anvisninger for å sikre tett utførelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til fukt/råteskader, muggvekst og lekkasjer.
- Vindu i våtsone er ikke gunstig, men risiko for skade er begrenset så lenge det benyttes tette dusjvegger som forhindrer direkte vannsprut mot vinduet. Løsning medfører likevel økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vindu og omkringliggende konstruksjon.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.
- Beleggutførelse (sveis) i hjørner er ikke fagmessig utført.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om med riktig fall til sluk, samt utbedre gulvknirk og gulvbelegg. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet utføres i henhold til gjeldende forskrift og med god håndverksmessig utførelse.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulvet og baderomsplater på vegger.
Støpejernsluk fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Membran- og slukløsningen bør vurderes for utskifting, da disse har overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er utstyrt med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt veggvifte.

Viften er fuktstyrt og derfor ikke mulig og funksjonsteste av takstingeniør. Leieboer opplyser at viften fungerer tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder på våtrommet. Ytterligere kontroll anbefales generelt.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Vaskerommet er utført med malt betonggulv og malt mur/puss på vegger. Malte plater i innvendig tak.
Våtrommet er utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.
Eldre støpejernsluk.

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

Vaskerommets alder og utførelse tilsier at forventet brukstid er oppnådd. TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i alder på overflater og tekniske installasjoner samt at det mangler tettesjikt på gulv og vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet bør totalrenoveres, og det må etableres forskriftsmessig tettesjikt på gulv og vegger samt nytt sluk.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader og kostnader ved lekkasje eller feil bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

Det er foretatt fuktsøk på forskriftsmessig måte uten at det er registrert "unormale" fuktverdier ut over det en bør forvente i forhold til rommets konstruksjon og utførelse.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- TG 2 vurderes på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på bakgrunn av bruksslitasje og alder bør det forventes behov for utskifting innen rimelig tid.
Konsekvensen av å ikke oppgradere innredningen er økt risiko for funksjonssvikt og ytterligere slitasje over tid.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse, vannrør i kjøkkenbenk er ikke tilstrekkelig festet/klamret.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vannrør i kjøkkenbenk bør festes/klamres i henhold til gjeldende forskrifter for å unngå bevegelser og potensiell lekkasje.
- På grunn av alder på vannledningene bør det vurderes utskiftning, da risikoen for lekkasjer og vannskader øker betydelig når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.







TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast og eldre støpejernrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjoner.





TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Eldre 200 liters varmtvannsbereder er plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist svikt i fundamentet berederen står på.
- Varmtvannsberederen vurderes å være eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Fundamentet må utbedres for å sikre stabil og trygg plassering av berederen, da mangelfullt fundament kan føre til økt risiko for lekkasje eller skade på berederen og omkringliggende konstruksjoner.
- Beredérens høye alder gir økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre vannskader på tilstøtende bygningsdeler. Behov for utskiftning bør påregnes innen rimelig tid..





Elektrisk anlegg

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

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

Normal elektrisk installasjon, vesentlig fra byggeår. Stedvis fornyet i ettertid, bl.a. oppgradert til automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Kommentar fra selger: Skiftet hovedskap. Ukjent årstall og ukjent om der foreligger samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av alder på anlegget og mangelfull dokumentasjon/samsvarserklæring og kursfortegnelse, anbefales generelt at el-anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofagkyndig person.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent eller undersøkt. Det er ikke opplyst om eller observert tegn til svikt i byggegrunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av dreneringssystemet og etablering av utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på bygningsdeler, dårligere inneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er utført med grunnmur i betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Der er påvist diverse riss og sprekkdannelser i grunnmuren.
- Det er stedvis påvist skade/avskalling i utvendig betongoverflate, med synlig og korrodert armering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Riss og sprekker i grunnmuren bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til ytterligere skader eller forverring av eksisterende avvik.
- Skadet og avskallet betongoverflate samt synlig, korrodert armering bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for setningsskader.







TG 2 Terrengforhold

Boligen er beliggende i lett hellende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Langs fasade mot nordvest er det påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger og redusere risikoen for fuktbelastning mot bygningskonstruksjonen.

Begrenset kontroll på grunn av snødekket eiendom gir økt usikkerhet, og ytterligere undersøkelser bør gjennomføres når forholdene tillater det.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent, men erfaringsmessig, ut fra alder, er avløpsrør mest sannsynlig av betong eller glaserte keramikkrør.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

-Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere rørinspeksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader. Konsekvensen ved høy alder på anlegget kan være plutselige lekkasjer eller driftsstans, som kan medføre kostnader til reparasjon eller utskifting.

TG 3 Oljetank

Utvendig dagtank i stål er plassert i garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering av eldre anlegg og anlegg som ikke er i bruk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utvendig dagtank og innvendige rørledninger bør fjernes forskriftsmessig for å oppfylle pålegg om sanering av eldre anlegg og anlegg som ikke er i bruk.
Manglende sanering kan medføre risiko for forurensning, lekkasjer og potensielle følgeskader, samt ansvar for eier ved eventuelle skader.

Oljetanker har pålegg om inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10. år.
Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger.
Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/ parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes.
Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.
Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling. Avstand til nabobygning tilfredsstiller ikke dagens byggtekniske forskrift. Det er ikke registrert eller dokumentert bygningsmessige tiltak for å hindre spredning av brann mellom boligene i rekken.
- Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket på utvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt iverksettes nødvendige bygningsmessige tiltak for å sikre tilfredsstillende branncelleinndeling og hindre brannspredning mellom boligene, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Manglende håndløper, utilstrekkelig rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverk på både innvendig og utvendig trapp, samt for lavt rekkverk på terrasse, bør utbedres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader.





Tilstandsrapport





Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

186 m²/168 m²

Kjedehus m/garasje: Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, Trapperom, Garasje, Vaskerom, 2 Bod, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 800 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 0,45 da., med påstående enebolig i rekke m/ garasje, er beliggende i etablert og attraktivt boligområde ved Merke, med bl.a. gangavstand til barnehage og dagligvarebutikk.

Bolig, med sørøst-vendt hovedfasade, som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om boligen også preges av elde, slitasje og stedvis skader med påfølgende påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring forventes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Støa 9 ,8480 ANDENES				28-10-2024	1 200 000	**1 675 000**		1 675 000	**13 843**
	109 m²	1967	3 sov							
2	Daniel Olaisens vei 2 ,8480 ANDENES				21-10-2025	2 050 000	**2 050 000**		2 050 000	**12 733**
	142 m²	1976	3 sov							
3	Støa 5 ,8480 ANDENES				25-11-2025	1 300 000	**1 250 000**		1 250 000	**10 331**
	103 m²	1967	3 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt. Årlig avgift er estimert av takstingeniør.	Kr.	5 000
Kommunale avgifter. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.	10 906
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.	10 000
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.	5 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**51 000**

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 400 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus m/garasje	Kr.		**2 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 100 000**

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

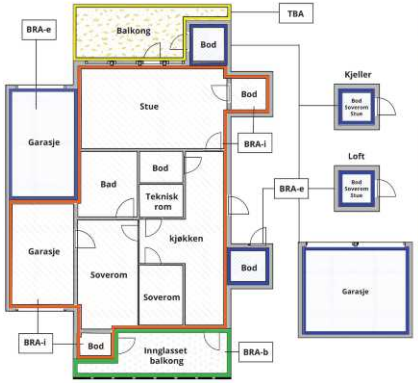
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Kjedehus m/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	87			87	13
1. etasje - garasje		18		18	
Kjeller	81			81	
SUM	**168**	**18**			**13**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal av yttervegg mellom bolig og garasje er ikke inkludert i areal for garasje.

Areal av uinnredet kjellerrom (blindkjeller) utgjør ca. 47 m² av totalt areal i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da godkjente tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Inge Liland	Takstingeniør

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	56	66		0	536.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Støa 7

Hjemmelshaver
Andøy Boligstiftelse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng, i rolig og etablert boligområde sørvest for Andenes sentrum.
Barnevennlig område, bl.a. grunnet beliggenhet ved kommunal stikkvei uten gjennomgangstrafikk. Kort gangavstand til bl.a. barnehage og dagligvarebutikk samt nærhet til etablert og tilrettelagt turområde.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er delvis opparbeidet med plen, for øvrig naturtomt med stedlig vegetasjon.
Gruset innkjørsel/parkering.

Snødekket eiendom og bygning på befaringstidspunktet begrenser mulighet for nøyaktig beskrivelse av tomteforhold.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Det anbefales generelt at grunnbokutskrift for eiendommen kontrolleres før overdragelse.
Eiendommens areal er i henhold til opplysning i offentlige register, og forutsettes korrekt.
Generelt anbefales nærmere undersøkelse av målebrev, situasjonskart og eventuelt kommunen for informasjon vedrørende eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (eventuelt reguleringsplaner osv.) for informasjon vedrørende området.
Eier/rekvirent opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over det som eventuelt er nevnt i takstdokument.
Iht. eier foreligger det ingen påbud fra (offentlige) myndigheter.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig i rekke m/garasje.
Bolig er i offentlig register registrert som "KJEDE/ATRIUMHUS".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.01.2026		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	25.01.2026		Fremvist	8	Nei
Kommunalt arkiv	09.02.2026		Fremvist	52	Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	26.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eier			Ingen		Nei
Norges Eiendommer	09.02.2026		Innhentet	4	Nei
Situasjonskart	09.02.2026		Innhentet	1	Nei
Eiendomsregisteret	09.02.2026		Innhentet	5	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	19.03.2012		Fremvist	21	Nei
Tilstandsanalyse	08.06.2021		Fremvist	13	Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2026		Innhentet	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Støa 7 , 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 66
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 10.02.2026
Olsen, Hans Eirik Alsos

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

Hans-Eirk Olsen

Boligen

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

Støa 7
8480 Andenes

1871-56/66/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vindu på bad skiftet. Resterende vinduer i hovedsak fra byggeår, en del råteskadd. Gjelder også balkongdør. Ytterdør funksjonell, men bør vurderes skiftet samtidig som vinduer/balkongdør.

Av intern tilstandsrapport 08.06.2021

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Delvis kjeller, tørr. Skade mur utvendig, synlig armering, frostspregning betong.

Av intern tilstandsrapport 08.06.2021

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Utført 2025.
109 812 156 [Radtrak³®] 25-02-14 – 25-04-16 Bygg 62 på skap Stue 1 Naturlig < 14 Bq/m³ < 11 Bq/m³
107 086 696 [Radtrak³®] 25-02-14 – 25-04-16 Bygg 62 på skap Soverom 1 Naturlig < 14 Bq/m³ < 11 Bq/m³

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

Boligsalgsrapport fra 2012
Internt tilstandsanalyse fra 2021

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

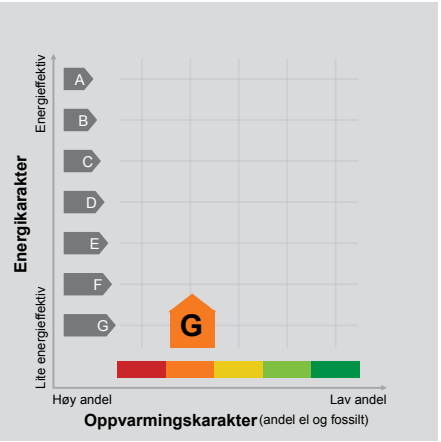
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Støa 7
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190333647
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-53855
Dato	25.11.2024



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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:	Kjedet enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Andøy kommune

Andøy Boligstiftelse
Storgata 1
8480 ANDENES

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Støa 7, 8480 ANDENES
Gårds- og bruksnr: 56 66 0 0

Andøy kommune gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 31.01.2018 i ovennevnte objekt.
Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr. 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i samsvar med kravene i forskrift om brannforebygging.

Tilstede ved tilsynet:

For eier:	Andøy Boligstiftelse
For brannvesenet:	Henriksen Bengt-Stian

Andre opplysninger:

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner:

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst

Anmerkning:
Er forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket under tilsynet:
Avvik 1:
Plate på gulv
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6
Kommentar:
Plate på gulv forran ildsted er ikke i samsvar med krav i monteringsanvisningen

Avvik 2:
Røykrørsinnføring er ikke montert
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6
Kommentar:
Etter monteringsveiledningen for skorsteinen skal røykrørsinnføring. monteres

Anmerkninger
Følgende anmerkninger ble gjort under tilsynet:
Anmerkning 1:
Feil/mangler ved røykvarsler

I forskrift om brannforebygging § 7 står det at eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal også sørge for at røykvarslere blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Mangler røykvarsler utenfor teknisk/vaskerom og i stue/kjøkken.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til Andøy kommune innen 11.03.2018.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Bengt-Stian Henriksen, som kan treffes på

telefon / 955 23 804 eller e-post: bengt.henriksen@andoy.kommune.no.

Med hilsen
Andøy kommune

Bengt-Stian Henriksen
Feier avd.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	536.3
Etablert dato	11.11.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.11.2009 11.11.2009	J20071509		56/20 (-536,2), 56/66 (536,3) 56/5, 56/65
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.11.2009 11.11.2009	J20071509		56/20 (-460,2), 56/67 (460,2) 56/5, 56/66
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.11.2009 11.11.2009	J20071509		56/20 (-1185,6), 56/69 (1185,6) 56/5, 56/10, 56/65, 56/66, 56/67

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7689380.55	542650.55		Ja	536.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDØY BOLIGSTIFTELSE S979973675	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 233 8483 ANDENES	

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	20071509

Adresse

Vegadresse: Støa 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	106 Andenes 6	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190333647		Kjede/atriumhus (133)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190333647: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	154
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	154
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	EJ263-1-17
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Støa 7	H0101	56/66	154	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	73	0	73	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	05.02.2026 kl. 11:01
Gårdsnummer:	56	Produsert av:	Vera Marit Agnarsdatter
Bruksnummer:	66	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:	
Etableringsdato:	11.11.2009
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 56 / 66	536,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		979973675	ANDØY BOLIGSTIFTELSE		Postboks 233 8483 ANDENES	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		979973675	ANDØY BOLIGSTIFTELSE		Postboks 233 8483 ANDENES	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7689381	542651		536,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.11.2009			1871beo	11.11.2009
Kart- og delingsforretning	J20071509				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 56/20	-536,2
Mottaker	1871 - 56/66	536,3
Berørt	1871 - 56/5	0
Berørt	1871 - 56/65	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.11.2009			1871beo	11.11.2009
Kart- og delingsforretning	J20071509				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 56/20	-1 185,6
Mottaker	1871 - 56/69	1 185,6
Berørt	1871 - 56/5	0
Berørt	1871 - 56/10	0
Berørt	1871 - 56/65	0
Berørt	1871 - 56/66	0
Berørt	1871 - 56/67	0

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.11.2009			1871beo	11.11.2009
Kart- og delingsforretning	J20071509				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 56/20	-460,2
Mottaker	1871 - 56/67	460,2
Berørt	1871 - 56/5	0
Berørt	1871 - 56/66	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Støa	1510	7					Nei
						Grunnkrets	0106 Andenes 6	
						Stemmekrets:	1 Nord 1	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303 Andøy	
				7689385	542645	Postnr.område:	8480 ANDENES	
						Tettsted:	7861 Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 333 647
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7689388 Øst: 542642
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjede/atriumhus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

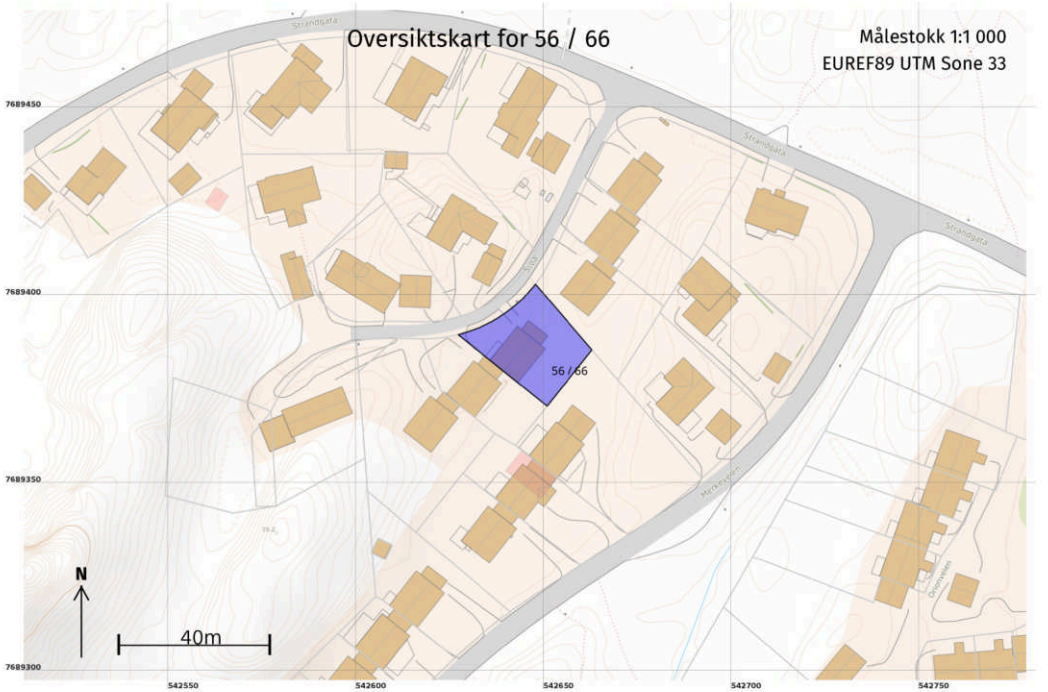
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	154	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	154	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

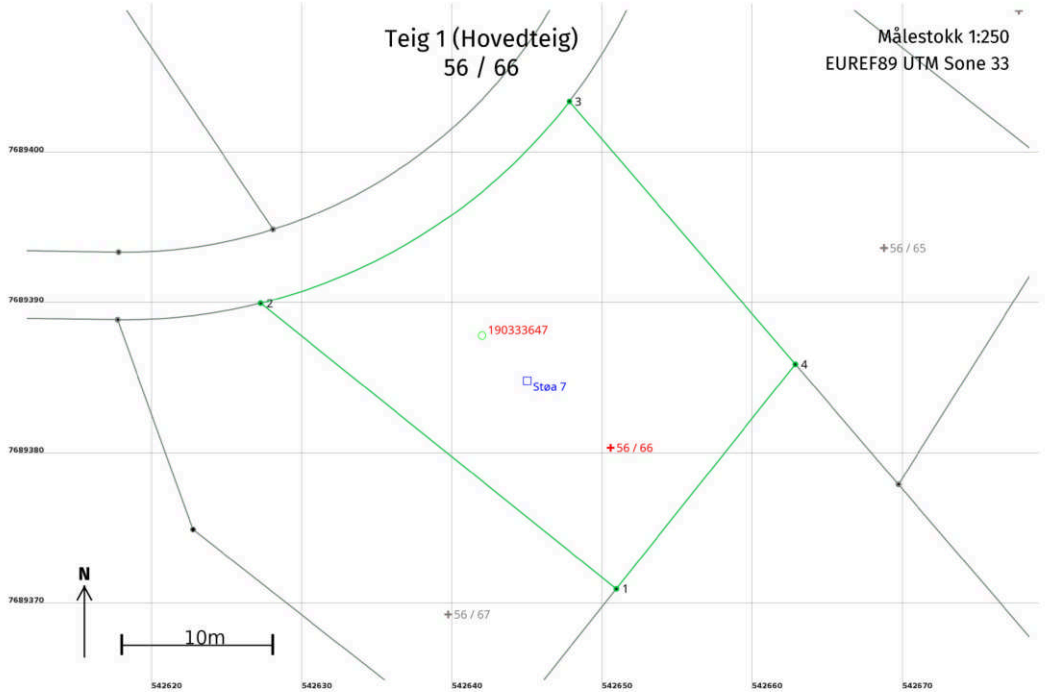
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	73	0	73	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1510 Støa 7	H0101	Bolig	154	0	Kjøkken	0	0	56/66


Oversiktskart for 56 / 66
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
Strandgata
Strandgata
Strandgata
Mørkvedveien
Ormeveien
56 / 66
N
40m
7689450
7689400
7689350
7689300
542550
542600
542650
542700
542750


Teig 1 (Hovedteig)
56 / 66
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
1
2
3
4
56 / 65
190333647
Støa 7
56 / 66
56 / 67
N
10m
7689400
7689390
7689380
7689370
542620
542630
542640
542650
542660
542670

Areal og koordinater

Areal: 536,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7689381 **Øst:** 542651

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7689371,16	542650,93		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			30,35				
2	7689390,16	542627,26		Ukjent	69 Beregnet	14	-37,24
			25,02			14	
3	7689403,59	542647,81		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			23,06				
4	7689386,10	542662,84		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			19,11				

MÅLEBREV

☐ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune
1871 Andøy
Storgata 68
8480 Andenes
974 792 230

J.nr. 20071509
Målebrev nr. 2009015
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	56	66	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	535 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	11.11.2009			
Rekvirent	Skifte eiendom Nord	Gnr. 56	Bnr. 20	Fnr.
Bestyrer	Ole Benberg			
Forretning	Forretning over eiendomstomt til rekkehus som før har stått på felles tomt.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Andenes	13.11.2009	Ole Benberg	Nils H. Steinsvik

GAB

Registreringsstempel
MATRIKKELFØRT
11 NOV 2009
ANDØY KOMMUNE

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Doknr: 880027 Tinglyst: 18.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

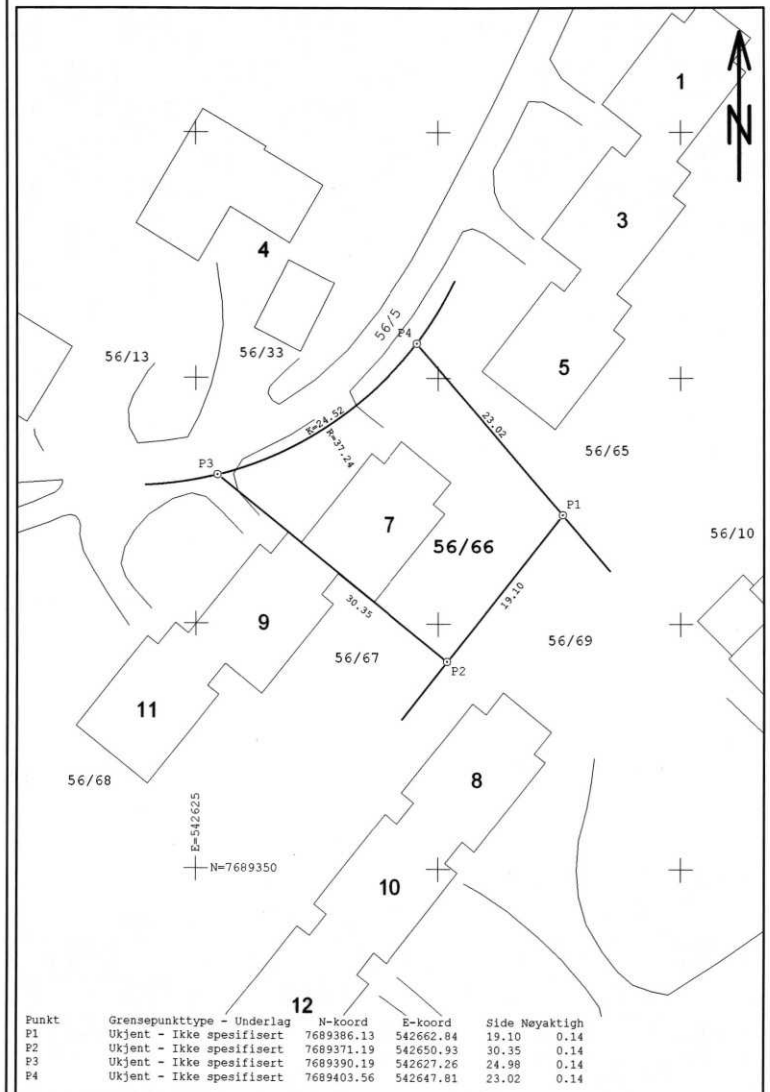
Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
56	66	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt	X 7689381 Y 542651
Kartblad	33-05-506-351-57-01
X	
Landsnett	
Målestokk	1: 500
Areal	535 m²
Jnr	20071509
Målebrev nummer	2009015

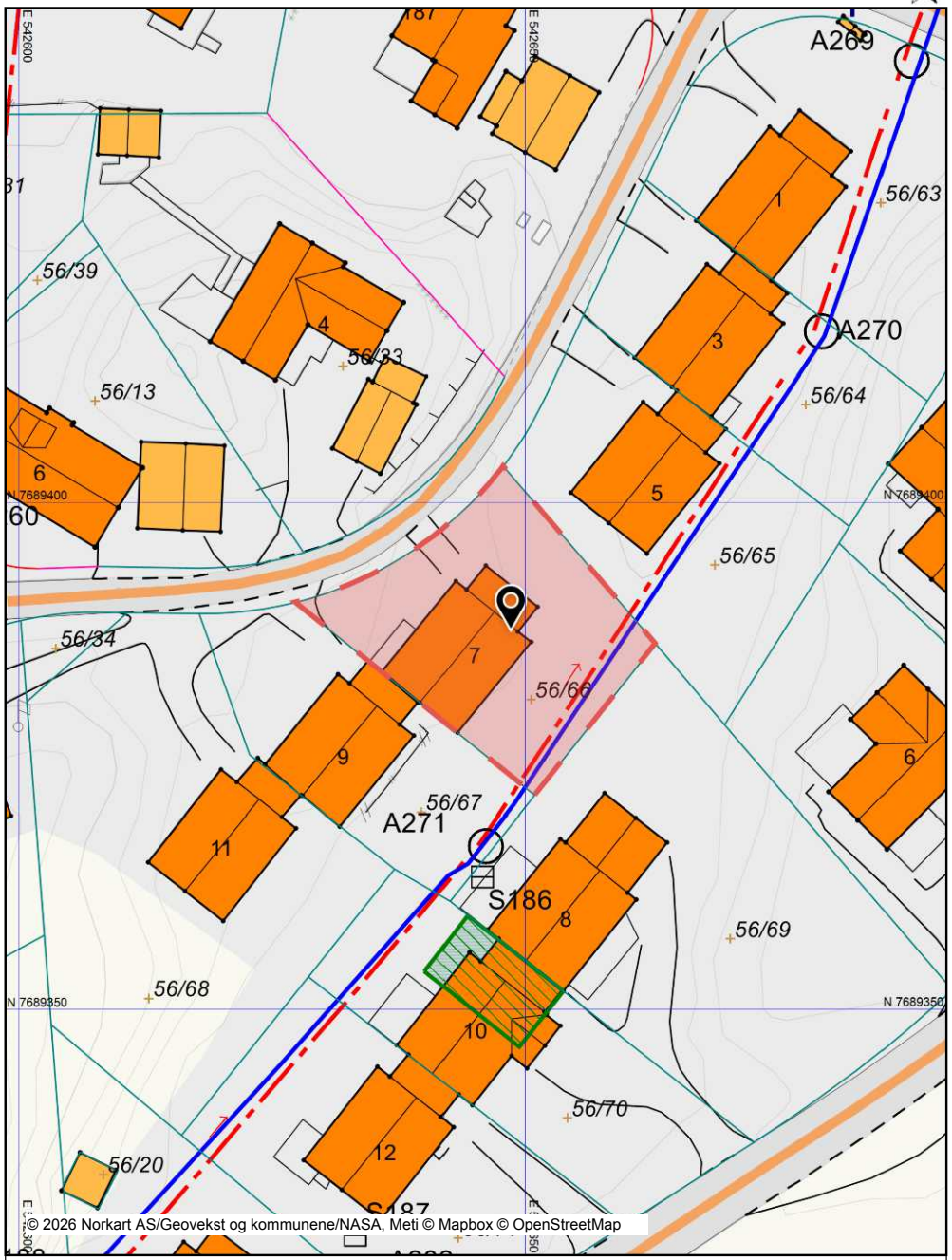


Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koord	E-koord	Side	Nøyaktigh
P1	Ukjent - Ikke spesifisert	7689386.13	542662.84	19.10	0.14
P2	Ukjent - Ikke spesifisert	7689371.19	542650.93	30.35	0.14
P3	Ukjent - Ikke spesifisert	7689390.19	542627.26	24.98	0.14
P4	Ukjent - Ikke spesifisert	7689403.56	542647.81	23.02	0.14

GIS/LINE Målebrev

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.01.2026 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

Innsjøer og vassdrag
- Kanal/Grøft

Vegkategori
- Kommunal veg

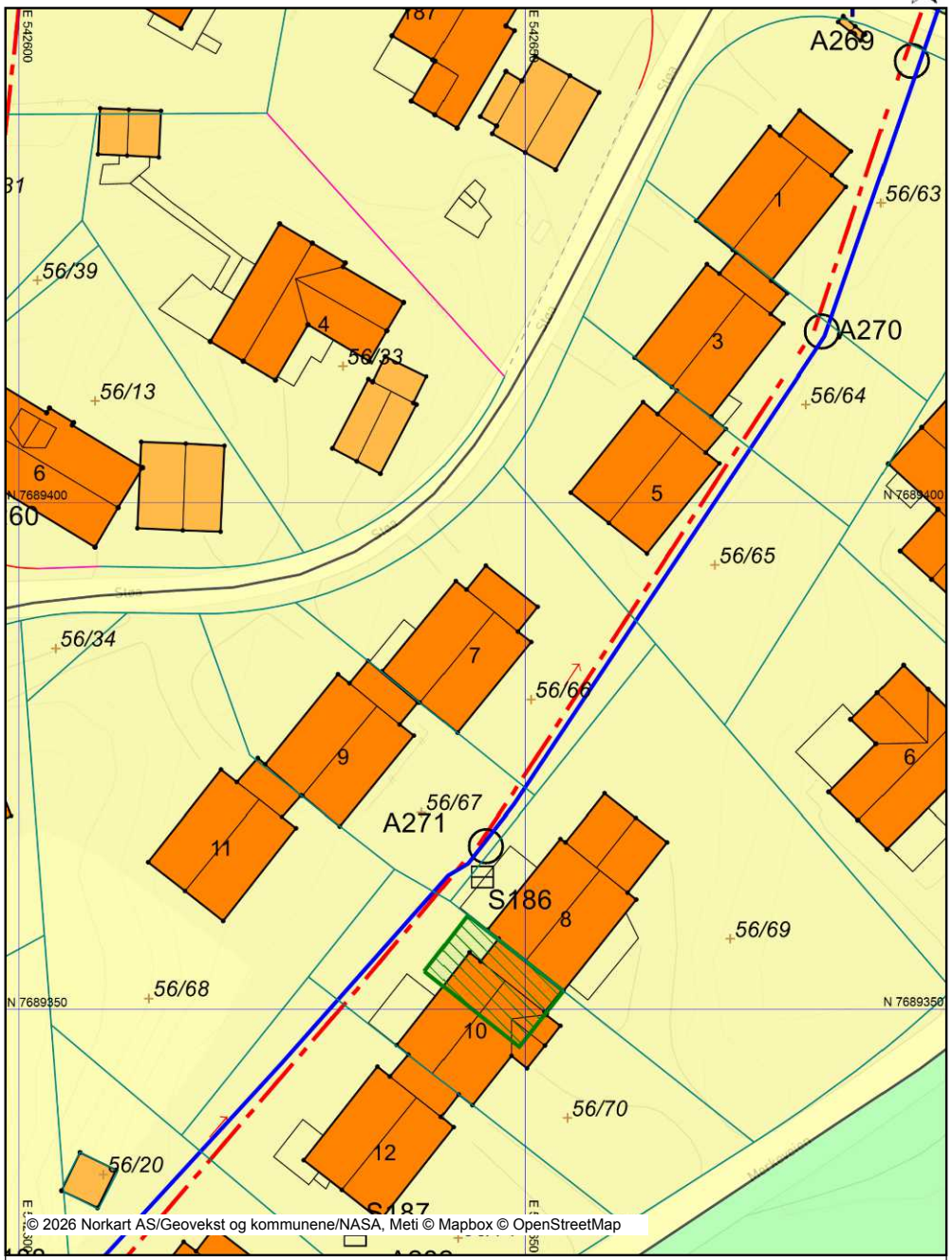
VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Veg

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Flaggstang
- Trapp
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

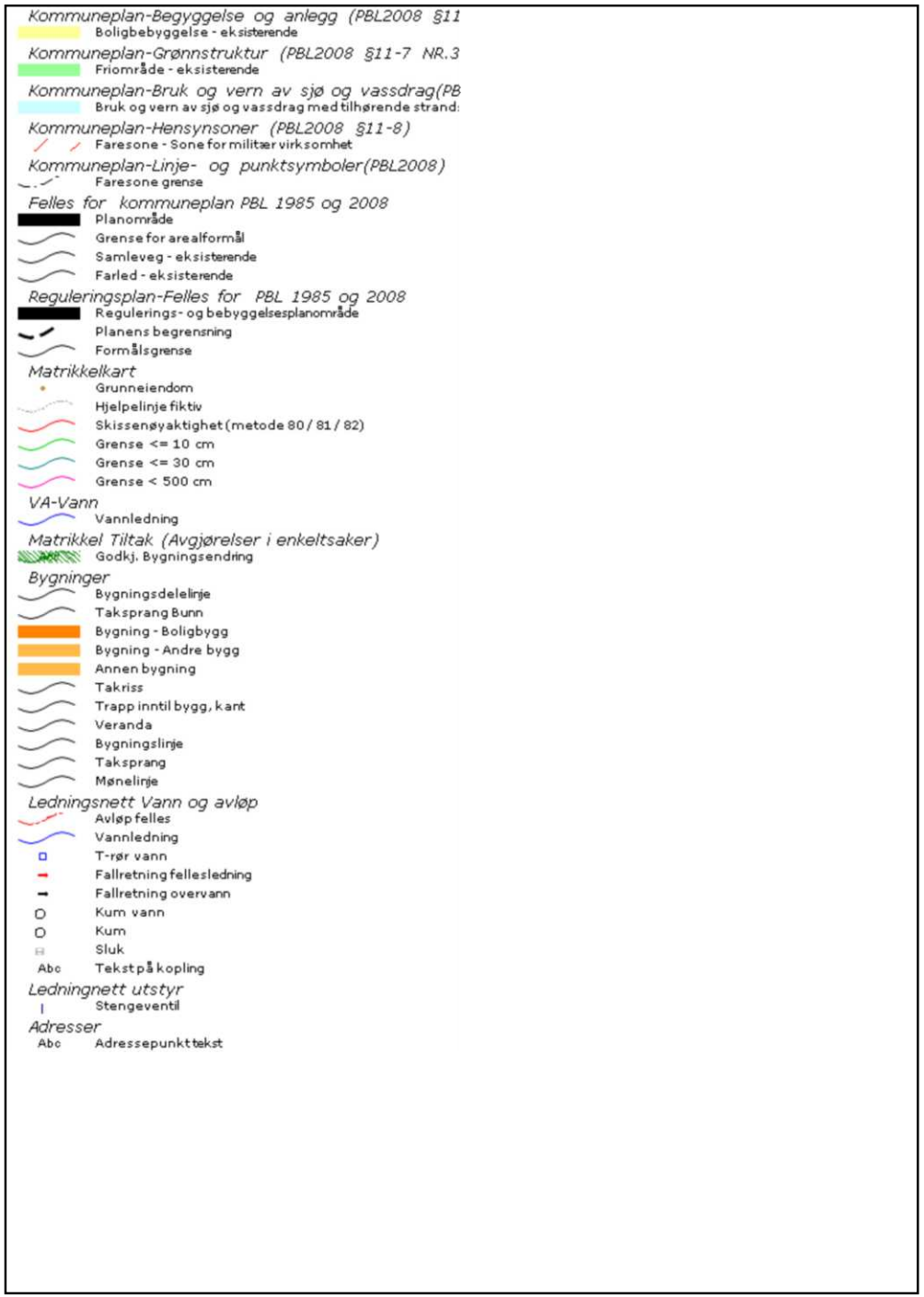
N



© 2026 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



FYLKESMANNEN I NORDLAND
J. 05669 | 20. JUNI 67
ARK. NR.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR "VESTBYEN II" OG "MERKET II", ANDENES I ANDØY KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.

§ 2.

De frittliggende våningshus samt atriumhus og våningshus i kjede skal oppføres i en etasje. Rekkehusene kan oppføres i to etasjer. Husene kan oppføres i delt plan der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

§ 3.

Garasjer for de frittliggende våningshus skal bygges inn i eller i forbindelse med dette. Garasjer for rekkehusene og atriumhusene tillates bare som fellesanlegg.

§ 4.

De viste lekeplasser skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

§ 5.

Butikk kan innredes hvor det er vist på planen.

§ 6.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldingene ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Overkant grunnmur skal ikke overstige 50 cm over omgivende terrengs høyeste punkt.

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Oppsetting av gjerde mot trafikkert område kan påbys hvor dette anses nødvendig for trafikksikkerheten.

§ 9.

Det er ikke tillatt å ha beplantning som etter bygningsrådets skjønn kan være til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel. Beplantning innenfor frisiktsområde i vegkryss må ikke være høyere enn 1 m over vegplan.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--ooOoo--

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/288048/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-23 12:57
Side 1 av 4

Doknr: 288048 Tinglyst: 13.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglyst erklæring returneres:
Forsvarsbygg v/Skifte Eiendom
Postboks 309
9483 Harstad

På vegne av Staten v/Forsvarsdepartementet avgis med dette følgende

ERKLÆRING

Den til enhver tid eier av gnr 56 bnr 63, 64, 65, 66, 67 og 68 i Andøy kommune, har gjensidig rett til inspeksjon, bruk, vedlikehold og nødvendig oppgradering av felles vann- og avløpsledning over hverandres eiendommer frem til offentlig nett. Det samme gjelder for felles hovedstrøminntak, telefonlinje og eventuelt kabel-TV frem til fordelingspunkt inne i boligene.

Eiere av gnr 56 bnr 63, 64, 65, 66, 67 og 68 plikter å stille eiendommene fritt til disposisjon for ovennevnte tiltak, mot opprydding og tilbakeføring av eiendommene til tilnærmet samme stand som før tiltaket.

Erklæringen gjelder på hele gnr 56 bnr 63, 64, 65, 66, 67 og 68.

Denne erklæring tinglyses i gnr 56 bnr 63, 64, 65, 66, 67 og 68 i Andøy kommune.

Harstad 19./03 2012

For Staten v/Forsvarsdepartementet
v/Forsvarsbygg, org. nr. 975 950 662

Trond Eliassen
Regionsjef
Skifte Eiendom Nord

FORSVARSBYGG

RETT KOPI BEVITNES
Gunn Hege Hansen
Sign. 10/4-2012

FORSVARSBYGG

Utskrift stående

Page 1 of 1

Kart over Støa 1, 3, 5, 7, 9 og 11 i Andøy kommune



Målestokk = 1:750

N

Forsvarsbygg

http://srv-web-03/kartinnsynFB/gdClient/gdMapOutput/gdLayoutPortrait.`s

13.03.201

STØA 7

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Industriveien Linje 871, 874, 883	**6 min** 0.5 km
Andøya lufthavn Andenes	**3 min**

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) 253 elever, 21 klasser	**4 min** 2.4 km
Andøy videregående skole 150 elever	**5 min** 2.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Extra Andenes	**11 min**
Rema 1000 Andenes	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

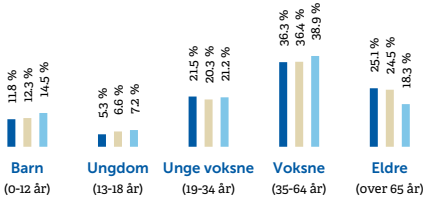
KVALITET PÅ SKOLENE

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	**18 min** 1.5 km
Måsungen barnehage (1-5 år) 32 barn	**20 min** 1.8 km
Barnas Hus (1-5 år) 16 barn	**22 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Andenes PostNord	**11 min** 0.9 km
Coop Extra Andenes PostNord	**11 min** 0.9 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

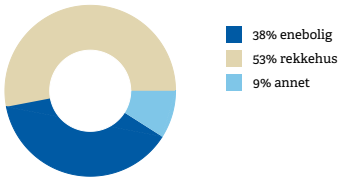
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Andenes Flerbrukshall Fotball	**13 min** 1.2 km
Andenes sør Ballspill	**18 min** 1.5 km
Vestbyen Treningssenter	**12 min**

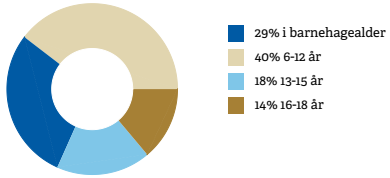
BOLIGMASSE



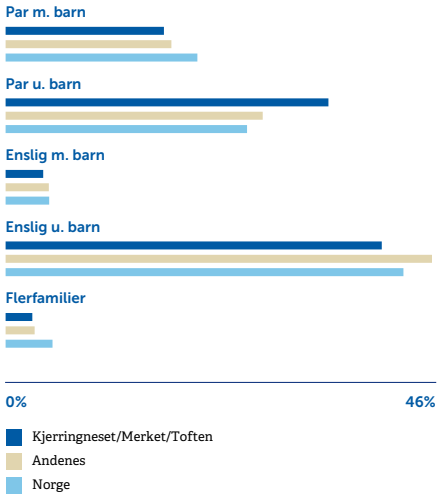
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**5 min**
Andenes Vinmonopol	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

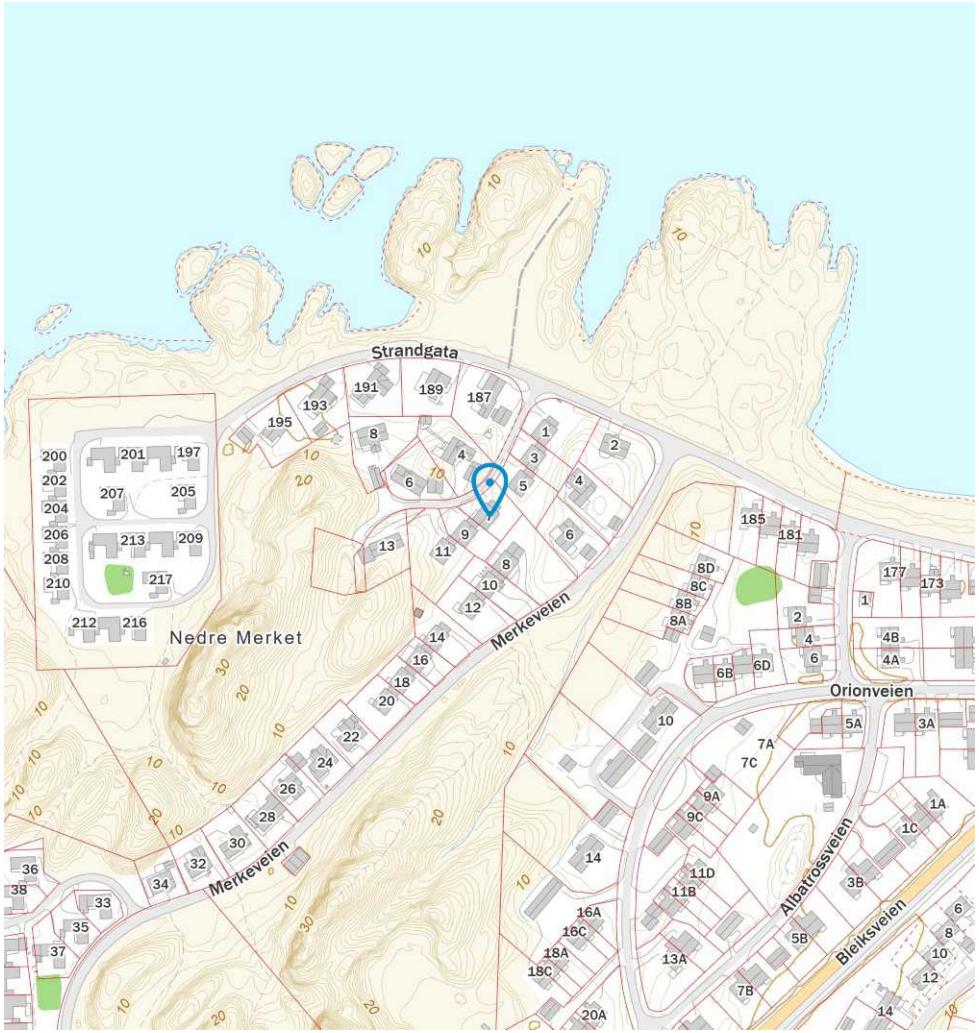


SIVILSTAND

		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 2026





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 2026

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

Notater

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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: 28260002 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Støa 7, 8480 Andenes.
Gnr. 56, Bnr. 66, 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: 28260002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.04.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no