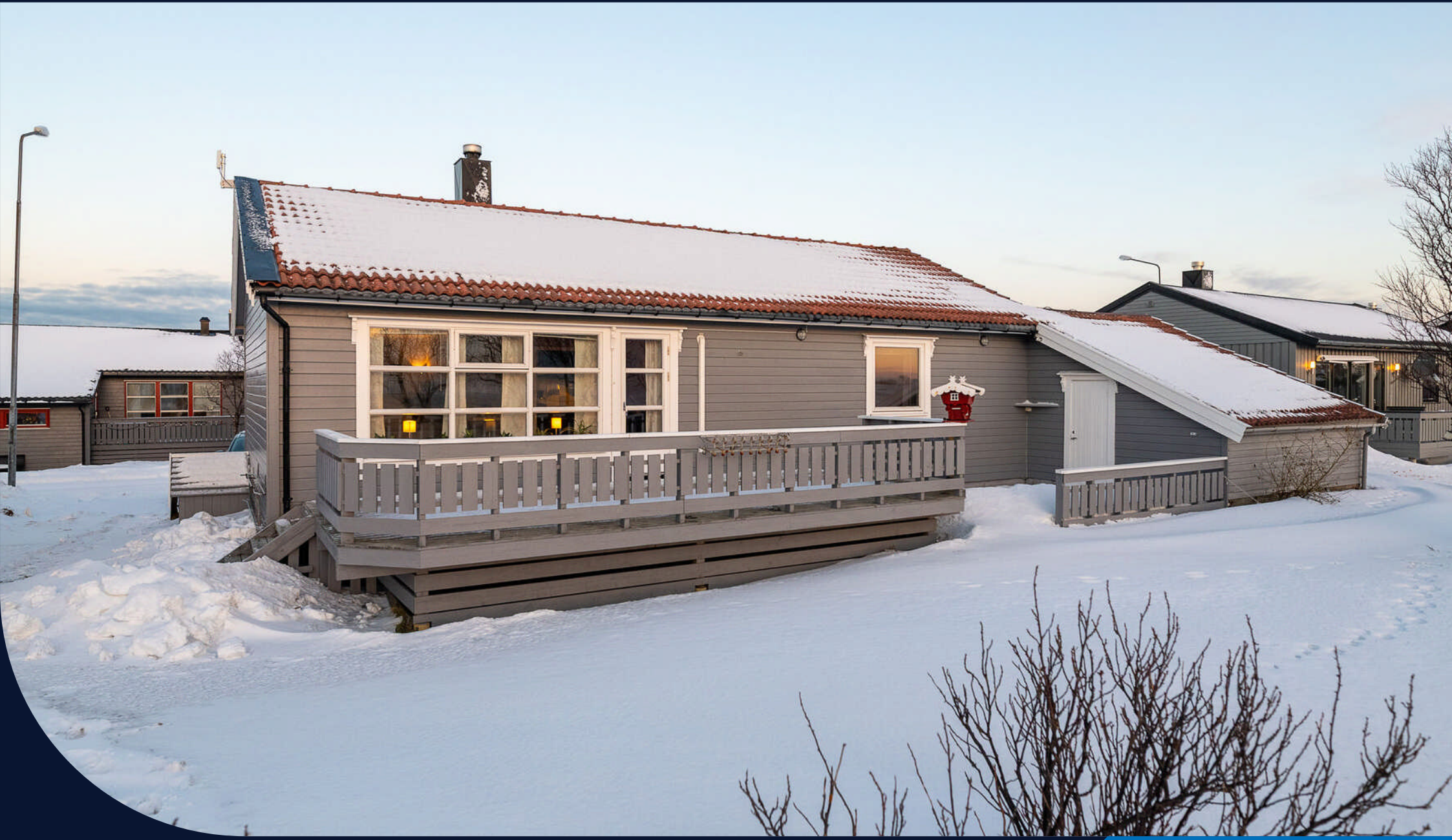


Velkommen til

Fridtjof Nansensgate 95, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fridtjof Nansensgate 95
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 100 000,-
Omkostninger	kr	53 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 153 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1967
Etasjer	2
BRA/BRA-i	215 / 194 m²
Soverom	4

Energimerke 

EiendomsMegler 1 presenterer Fridtjof Nansensgate 95!

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Vestbyen sentralt på Andenes, med kort vei til skole, idrettsanlegg og alle sentrumstilbud

Velholdt og innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet på Andenes. Her får du en romslig og lys stue, funksjonelt kjøkken, fire soverom og bad - en bolig som passer godt for både barnefamilier og deg som ønsker ekstra plass.

Fra stuen er det utgang til en stor veranda med gode solforhold - et flott sted for avslapning og sosiale sammenkomster.
Eiendommen har både garasje og biloppstillingsplass, og har kort avstand til skole, barnehage, butikker og øvrige servicetilbud.

Velkommen på 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
Fridtjof Nansensgate 95, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 89, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 100 000,-
Omkostninger	kr	53 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 153 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 170 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 52 500,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 53 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 624,- pr. år 2026

Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Eiendomsskatt-grunnlag er under retaksering, gebyr for 2026 er ikke fastsatt pr. nå. Eiendomsskatt pr. år var i 2025 kr 4 718 for denne eiendommen, og er medregnet i de oppgitte totale kommunale avgifter på totalt kr. 15 624.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 723,- 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: 194 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 215 m²
TBA: 41 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 751,1 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning er arealet beregnet til 751,4 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Eiendommen er beliggende i flatt terreng. Opparbeidet tomt med plen. Gruset innkjørsel/gårdsplass. Snødekket eiendom på befaringstidspunktet begrenser mulighet for nøyaktig beskrivelse av tomteforhold.

Byggegrunn:
Byggegrunn er mest sannsynlig av løsmasser.

Fuktsikring og drenering:
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i betong på opprinnelig bolig. Murt ringmur i tilbygg. Murt ringmur (betongstein) i garasje.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur i mur og betong ved utvendig kjellerinngang.

Terrengforhold:
Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast. Utvendig avløpsledning ble skiftet i 2018 iht. eier. Utvendig vannledning er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår.

I bakkant av eneboligen er det etablert en dukkestue som medfølger eiendommen.

Byggeår
Boligen er oppført i 1967, og påbygget i 1974 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 115 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom og soverom/bod.
BRA-e 21 m²: Garasje.

Kjeller
BRA-i 79 m²: 4 uinnredede kjellerrom.

I tillegg er det en dukkestue på tomten, som ikke er oppmålt.

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

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

Bygningssakkyndig opplyser at etasjehøyde i kjeller er i snitt ca. 2,05 m.

Dagens bruk samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger som er utarbeidet i forbindelse med tilbygg, datert 27.03.1974.
I 1. etasje gjelder det: Vegg mellom stue og gang er flyttet. Tidligere vaskerom samt deler av tidligere soverom mot nord er slått sammen og omgjort til soverom. Resterende deler av tidligere soverom mot nord samt tidligere soverom mot øst er slått sammen til ett soverom. Nevnte tiltak utløser ikke søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene. Ett av de opprinnelig godkjente soverommene benyttes i dag som bod. Endring av hoveddel til tilleggsdel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger. Rommet er opprinnelig godkjent som soverom, og kan dermed lovlig brukes som soverom.

I kjeller gjelder det: Planløsning i kjeller er endret eller ikke utført iht. godkjente bygningstegninger. Opprinnelig er kjelleren godkjent med følgende rom: trappegang, blindkjeller, 2 stk div. bod, vaskebod, sportsbod, potet/grønnsaker, samt to stk "ikke utgravet" rom. I dag består kjelleren av 4 stk uinnredede kjellerrom. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Utendørs gjelder det: På fasade mot nord og vest er terrasse ved inngangsparti utvidet i forhold til tegninger. På fasade mot vest er det satt inn et mindre vindu enn hva som er inntegnet. På fasade mot øst er det satt inn et mindre vindu enn hva som er inntegnet, og det er satt inn et vindu i grunnmur som ikke fremkommer av tegninger. På fasade mot sør er det det bygget terrasse som ikke fremkommer av tegninger. Fasadeendringer er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt i hht. alder, men har stedvis behov for vedlikehold og utbedring/oppgradering, både innvendig og utvendig. Boligen bærer preg av slitasje, samt stedvis skader og defekter.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap, underskap og høyskap. Integrert komfyr og platetopp, nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Bad/vaskerom:
Vegger er utført med malte tapet/strie. Malte himlingsplater i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt (ikke fall til sluk). Synlig tettesjikt på gulvet med vinyl våtromsbelegg. Ingen tettesjikt på vegger i våtsoner. Plastsluk. Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk fuktstyrt veggvifte.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Malte himlingsplater og malt panel i innvendige tak. Innvendig overflate på gulv i kjøkken er utført med parkett. Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår. Etasjeskille i tilbygg er utført som standard trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon mot krypkjeller. Betonggulv på grunn i kjeller. Enkel tretrapp til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte finerdører.

Rom Under Terreng:
Rom i kjeller har betonggulv og vegger i betong. Utlektede vegger med panel i ett kjellerrom.

Krypkjeller:
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg.

Pipe/ildsted:
Teglpipe fra byggeår. Rehabilitert i 2004 med nye innsatte keramiske rør. Kombinert ved-/oljeovn i stue. Siste tilsyn av fyringsanlegget ble gjennnomført 01.12.2022, og det ble under tilsynet ikke avdekket avvik.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør, stedvis rør fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast og stedvis eldre støpejernrør.

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

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder.

Oljetank:
Boligen har kombinert olje/vedkamin i stue. Oljetank (dagtank) er plassert i trapperom.

Elektrisk anlegg:
Deler av el-anlegget er fra opprinnelig byggeår. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av eltakstmann eller autorisert elektroinstallatør av installasjon.

Branntekniske forhold:
Brannslukningsutstyr og røykvarslere må kontrolleres og eventuelt utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Vinduer: Det er avvik påvist rundt innsettingsdetaljer. Utvendig omramming/vinduskledning har ikke tilstrekkelig åpning eller avstand mot vindusbeslag over og under vinduet. Enkelte vinduer har ikke fagmessig beslagsløsning i overkant. Enkelte vinduer preges av slitasje og vedlikeholdsbehov.
- Garasje: TG 2 er vurdert på bakgrunn av generell slitasje og alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på dør og port. Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer. Beslagsløsning over døren er ikke fagmessig utført.
- Grunnmur og fundamenter: Ringmur i garasje har sprekker og skader. Innvendig puss i kjeller har stedvis misfarging og avskalling.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold: Det er 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 vannledninger.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank og installasjoner som ikke er i bruk. Det er ikke opplyst om, eller registrert at det er nedgravd oljetank på eiendommen, men dette kan ikke utelukkes.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasje og skader utover det en kan forvente.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stue og ett soverom er kontrollert i 1. etasje. Høydeavvik i stue er ca. 16 mm. gjennom hele rommet. Høydeavvik på soverommet er ca. 6 mm. gjennom hele rommet. Kjeller er utført med grovstøpt betonggulv, og er derfor ikke kontrollert.
- Pipe og ildsted: Røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring).
- Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- 1. etasje bad/ vaskerom: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Beleggutførelse, bl.a. sveis i hjørner og overgang mot terskel er ikke fagmessig utført. Sanitærutstyr og innredning; det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Fuktstyrt vifte var ikke mulig å funksjonsteste på befaringstidspunktet.

- Kjøkken: Overflater og innredning; det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist skade i platetopp.
- Vannledninger: Vurderingen er basert på alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige rør fra byggeåret. Det er påvist symptomer på funksjonssvekkelse ved rørkoblinger, og enkelte rør mangler festing/klamring i kjeller.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger, enkelte rør er ikke tilstrekkelig festet/klamret.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Forventet brukstid nærmer seg oppnådd på taktekke, lekter og undertak. Det er i tillegg påvist pågående lekkasje ved overganger og gjennomføringer, noe som er en klar indikasjon på svikt i yttertaket.
- Garasje: Nedløp og beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Takkonstruksjonen har skjevheter/nedbøyning som følge av svak/underdimensjonert 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. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Undertaket er misfarget. Isolasjon i etasjeskille er stedvis manglende og har generelt redusert utførelse og kvalitet
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer fra byggeår er snart 60 år og nærmer seg forventet brukstid.
- Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Fuktsikring og drenering: Det er påvist klare symptomer på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt og tidvis svikt/manglende kapasitet. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

TG3 - Innvendig:
- Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Innvendige trapper: Det er påvist omfattende råteskader i trappevanger ved gulv.
- 1. etasje bad/ vaskerom: Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger i våtsone.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp og det mangler håndløper på vegg.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapp fra terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det mangler håndløper på vegg på utvendig trapp ved hovedinngang.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht. byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

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. 2: Faglært arbeid i 2018; Nilson Haras/Krauman og rørlegger Ellingsen koblet rør til kran i dusj og vask. Kloakkrør skiftet.

Pkt. 4: Lekkasje rundt pipe i mars 2022 som ble rep. av Andhus AS entreprenør. Faglært arbeid i 2021; tett takrenne førte til at vann samlet seg på taket og lak inn på et soverom. Takrenne ble renset og spylt. Et punkt med våt isolasjon ble tørket. Arbeid utført av Andhus AS entreprenør.

Pkt. 5: Byttet ut taksteiner som var ødelagt med nye taksteiner. Det ble satt opp, og montert en takstige på taket i 2023. Arbeid utført v/ Andøy kommune. Vann og kloakk v/ Ragnar Åshagen.

Pkt. 10: Litt fukt enkelte ganger i kjeller, ved store nedbørsmengder.

Pkt. 14-15: Tette og gamle rør. Kloakk byttet fra hus til vei. Arbeid utført av Krauman og rørlegger Ellingsen i 2018.

Pkt. 17-18: Varmepumpe var gammel, og varmet veldig dårlig. Det ble byttet både inne og ute del. Ny varmepumpe. Arbeid utført av Odd-Harry MathisenAS varmepumper i 2024.

Pkt. 23: Nytt sikringsskap i 2005, og det ble satt opp utelys på veggen over veranda mot hovedveien 2023. Arbeid utført v/ Andenes elektriske.

Pkt. 37: Boligen har tilhørende garasje.

Pkt. 41: Boligen, garasje og dukkestue ble malt i 2023.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Yttertaket er tekket med betongtakstein, mest sannsynlig fra byggeåret for tilbygget (1974). Boligen har takrenner og nedløp i plast. Pipebeslag i stål. Fastmontert takstige/trinn for adkomst til pipe. Takrenne i stål fra byggeår på garasje. Boligen er utført med

saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon utført med plassbygde w-takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde i henhold til de ulike byggeår.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Utvendig overflatebehandlet i 2023.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass, og vinduer med koblet glass fra opprinnelig byggeår. De fleste vinduer i 1. etasje er fra 2000-tallet.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Malt gangdør i tre, og leddport i tre på garasje. Malt terrassedør i tre.

Balkonger/terrasser:
Terrasse og uteplass er utført i trekonstruksjon med spaltedekke i tre. Rekkverk i tre.

Garasje:
Garasjen er utført med saltak i tre, uisolert sperrekonstruksjon med undertak fra byggeår.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i flatt terreng i et veletablert og sentralt boligområde sør i Andenes sentrum. Beliggenheten er solrik og har enkel adkomst fra kommunal vei. Det er kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg samt sentrum med et variert service- og handelstilbud. Mot sør grenser eiendommen til fylkesveien, som er hovedferdselsåren gjennom Andenes.

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
Det gjøres oppmerksomt på at det i matrikkelen fremkommer bare 1 etasje.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggetillatelse samt godkjente bygningstegninger for opprinnelig bolig datert 21.10.1967. Det foreligger derimot 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) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

I 1974 ble boligen tilbygget med boligareal og garasje. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 10.10.1974, men ikke ferdigattest ifølge kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

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

Boligen har kombinert olje-/vedovn i stue, og oljetank i trapperom. Det foreligger krav om sanering av oljetank og installasjoner som ikke er i bruk. Det er ikke opplyst om, eller registrert at det er nedgravd oljetank på eiendommen, men dette kan ikke utelukkes.

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.

Adgang til utleie

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i regulerings- og bebyggelsesplan for Vestbyen II og Merket II med plan-ID 196701, datert 17.06.1967. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse ifølge kommuneplanens arealdel med plan-ID 201301, datert 17.03.2014.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med kart og 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 438 207,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 752 826,-.

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
Anita K Thoresen Reinåmo

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 5200
Dato: 09.12.1967
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 355
Dato: 25.01.1968
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2207
Dato: 16.04.1974
Bestemmelse om garasje/parkering
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 foreligger en tinglyst naboavtale som gjelder plassering av garasje nært tomtegrensen til naboeiendommen Fridtjof Nansensgate 93 på gnr. 42 bnr. 117, samt gir adgang til eiendommen for vedlikehold. Den tinglyste avtalen, datert 16.04.1974, er vedlagt salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,7 % 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 05-02-2026 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 05.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 02.01.2026
Energiattest, datert 07.02.2026
Bygningstegninger opprinnelig bolig, datert 21.10.1967
Bygningstegninger tilbygg, datert 27.03.1974
Midlertidig brukstillatelse tilbygg, datert 10.10.1974
Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning, datert 09.12.1967
Tinglyste rettigheter/erklæringer, datert 25.01.1968 og 16.04.1974
Matrikkelrapport, datert 05.01.2026 og 16.01.2026
Grunnkart, datert 05.01.2026
Plankart, datert 05.01.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Velkommen til Fridtjof Nansensgate 95! Foto: Lunde Images AS



Her får du en lys og trivelig enebolig med sørvendt terrasse, garasje og nærhet til hverdagsfasiliteter.


















Sweet Dreams

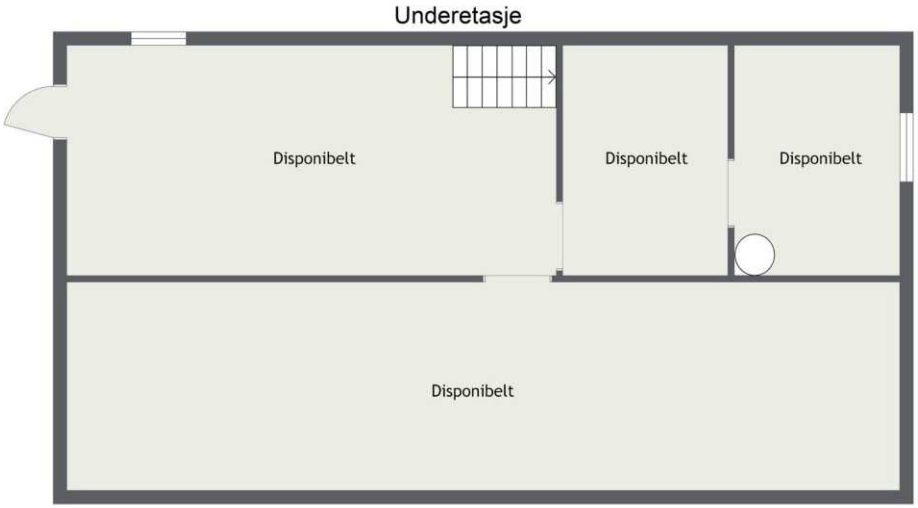



MARVEL





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

Enebolig m/garasje
Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 42, bnr. 89

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1916 **Referansenummer:** UF1699

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

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.

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
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 er tilbygd (bolig og garasje) ca. 1974.

Boligen er generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt de ulike byggeår), og har 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).

Enebolig m/garasje - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein, mest sannsynlig fra byggeåret for tilbygget (1974).
Takrenner og nedløp i plast og stål. Pipebeslag i stål. Fastmontert takstige/trinn for adkomst til pipe.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse og isolasjonsmengde fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer i 1. etasje er skiftet på 2000-tallet. Vinduer i kjeller er utført med koblet glass fra byggeåret.
Bygningen har malte ytterdører i tre. Enkel kjellerdør i tre.
Garasjeleddport i tre.
Terrasse og uteplass er utført i trekonstruksjon med spaltedekke i tre. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Malte himlingsplater og malt panel i innvendige tak.
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.
Etasjeskille i tilbygg er utført som standard trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon mot krypkjeller. Betonggulv på grunn i kjeller.
Teglpipe fra byggeår. Rehabilitert i 2004 med nye innsatte keramiske rør. Kombinert ved-/oljeovn i stue.
Rom i kjeller har betonggulv og vegger i betong. Utlektede vegger med panel i ett kjellerrom.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg.
Enkel tretrapp til kjeller.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte finerdører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM
Bad/vaskerom fra byggeår. Overflateoppusset i ettertid.
Vegger er utført med malte tapet/strie. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Gulvet er tilnærmet flatt (ikke fall til sluk).
Synlig tettesjikt på gulvet med vinyl våtromsbelegg. Ingen tettesjikt på vegger i våtsoner. Plastsluk.
Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk fuktstyrt veggvifte.
Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap, underskap og høyskap. Integrert komfyr og platetopp, nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør, stedvis rør fra byggeår.
Innvendige avløpsrør i plast og stedvis eldre støpejernrør.
Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe luft/luft i stue er fra 2024.
200 liters varmtvannsbereder er fra 2012.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Byggegrunn er mest sannsynlig av løsmasser.
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.
Grunnmur i betong på opprinnelig bolig. Murt ringmur i tilbygg.
Murt ringmur (betongstein) i garasje.
Forstøtningsmur i mur og betong ved utvendig kjellerinngang.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast. Utvendig avløpsledning ble skiftet i 2018 iht. eier. Utvendig vannledning er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår.
Boligen har kombinert olje/vedkamin i stue. Oljetank (dagtank) er plassert i trapperom. Det er ikke kjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller personskader.
Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å redusere helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.
Det bør monteres rekkverk på utvendig terrassetrapp og på innvendig trapp, samt håndløper på vegg, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Rekkverket på terrasse bør forhøyes til dagens krav for å hindre fallfare.
Brannslukningsutstyr og røykvarslere må kontrolleres og eventuelt utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

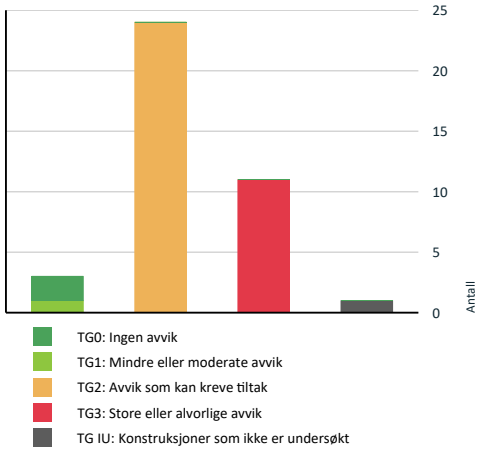
Enebolig m/garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik i form av endret planløsning og bruksendring av rom i begge etasjer, bl.a. er opprinnelig vaskerom og to soverom i tilbygg i 1. etasje omgjort til to soverom. Planløsning i kjeller er endret eller ikke utført iht. godkjent tegning fra kommunalt arkiv.

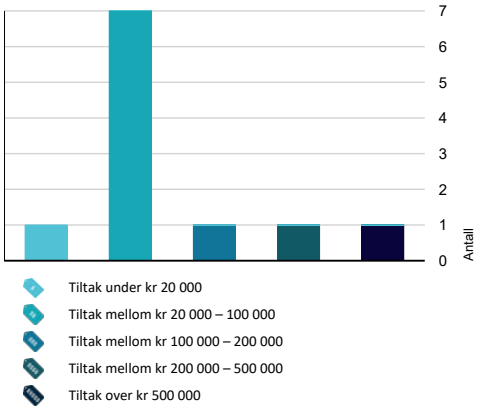
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Boligen var møblert på befaringstidspunktet, noe som begrenser muligheten for grundig kontroll av alle skjulte overflater og konstruksjoner. Det anbefales å foreta en nærmere undersøkelse når boligen er tømt.

Oppsummering av avvik

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag - garasje — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon - garasje — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater - 2 — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører - garasje — Gå til side
- Utvendig > Dører - 2 — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges av slitasje samt stedvis skader og defekter.

Vedlikehold
Boligen har normalt vedlikeholdsnivå iht. alder, men har stedvis behov for vedlikehold og utbedring/oppgradering både innvendig og utvendig.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny varmepumpe installert. Arbeid utført av Odd Harry Mathisen AS.
2023	Modernisering	Nye utelys mot sør.
2018	Modernisering	Avløpsrør skiftet fra bolig til kommunalt anlegg. Arbeid utført av Krauman AS og Rørleggermester Jan Ellingsen AS.
2005	Modernisering	Sikringsskap byttet.
2007	Ombygging	Vaskerom i tilbygg ombygd til soverom.
1974	Tilbygg	Tilbygg bolig og garasje.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein, mest sannsynlig fra byggeåret for tilbygget (1974).

Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein m.m.) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå. Taket var i tillegg snødekket på befaringstidspunktet, med de begrensninger dette medfører.
Manglende mulighet for utvendig besiktigelse og kontroll medfører stor usikkerhet om yttertakets tilstand og utførelse, og det kan derfor 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 når taket er snøfritt, utført av fagkyndig person under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid nærmer seg oppnådd på taktekke, lekter og undertak. Det er i tillegg påvist pågående lekkasje ved overganger og gjennomføringer, noe som er en klar indikasjon på svikt i yttertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket når det er snøfritt, utført av fagkyndig person under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Utbedring av påviste lekkasjer og vurdering av behov for utskifting av taktekking, lekter og undertak bør vurderes snarlig, for å unngå ytterligere vanninntrenging og følgeskader på bygningens konstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i plast. Pipebeslag i stål. Fastmontert takstige/trinn for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløsninger, blant annet ved pipegjennomføring og kilrenne, hvor det er registrert lekkasje (jfr. beskrivelse under taktekking)..

Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fukt- og vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Avvik i beslagløsninger, spesielt ved pipegjennomføring og kilrenne, må utbedres for å hindre vannlekkasjer som kan føre til skader på takkonstruksjonen og innvendige arealer.

Punktvise lekkasjer i takrenner bør utbedres for å sikre effektiv bortledning av takvann og redusere risikoen for fuktskader på bygningen.





TG 3 Nedløp og beslag - garasje

Takrenne i stål fra byggeår.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket og bort fra grunnmuren. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for vanninntrenging i konstruksjonen og skader på grunnmur og omkringliggende terreng.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Utvendig overflatebehandlet i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr. Manglende musesperre medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i boligen, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon utført med plassbygde w-takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde i henhold til de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:
• 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.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert skader i undertak.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
• Undertaket er misfarget.

• Isolasjon i etasjeskille er stedvis manglende og har generelt redusert utførelse og kvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skader i undertak og takkonstruksjon, samt utbedring av punktert dampsperre og avvik rundt gjennomføringer. Forholdet må sees i sammenheng med avvik som er anmerket under "taktekking" og "nedløp og beslag". Behov for utskifting av hele yttertaket med tilhørende beslag må påregnes innen kort tid.

Ventileringen av takkonstruksjonen må forbedres for å redusere risiko for fukt- og råteskader.

Det bør også foretas tiltak mot skadedyr, samt nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fukt- og råteskader, soppvekst og ytterligere svekkelse av konstruksjonen, samt potensiell helserisiko og redusert levetid for bygget.

Isolasjon i etasjeskille bør kompletteres og utbedres for å sikre tilstrekkelig varmeisolering og forhindre varmetap, noe som også vil redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimat for denne konstruksjonen gjelder utbedring av feil og mangler ved selve takkonstruksjonen (lufting, dampsperre, isolasjon etc.).
Kostnadsestimat for utskifting av komplett yttertak, inkludert undertak, lekter og beslag, er hensyntatt under "taktekking".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 3 Takkonstruksjon - garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Garasjen er utført med saltak i tre, uisolert sperrekonstruksjon med undertak fra byggeår.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen har skjevheter/nedbøyning som følge av svak/underdimensjonert konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takkonstruksjonen bør forsterkes eller utbedres for å hindre ytterligere nedbøyning og sikre tilstrekkelig bæreevne.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for konstruksjonsskader og redusert levetid på garasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.
De fleste vinduer i 1. etasje er fra 2000-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avvik påvist rundt innsettingsdetaljer. Utvendig omramming/vinduskledning har ikke tilstrekkelig åpning eller avstand mot vindusbeslag over og under vinduet. Enkelte vinduer har ikke fagmessig beslagsløsning i overkant.

Enkelte vinduer preges av slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig åpning eller avstand mellom omramming/vinduskledning og vindusbeslag for å hindre fuktopptak i endeveden og sikre god uttørking.

Manglende overbeslag bør ettermonteres for å forhindre vanninntrenging og forlenge vinduenes levetid.

Slitte vinduer bør vedlikeholdes for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for råteskader, fuktskader og redusert levetid på vinduene.







TG 3 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass og vinduer med koblet glass fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer fra byggeår er snart 60 år og nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter må byttes for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere skade.

Vanskelig betjente vinduer og slitte karmer bør utbedres eller justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre inntrenging av fukt.

Tegn på innvendig kondensering indikerer behov for bedre ventilasjon eller utskifting av vinduer for å unngå mugg- og råteskader.

Vinduer fra byggeår er nær forventet brukstidsslutt, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduer i kjeller fra opprinnelig byggeår.





Eldre vindu fra 1981.

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av dører med fukt- og råteskader, samt justering eller utskifting av dører som er vanskelige å åpne eller lukke.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skader på bygningsdeler, redusert funksjonalitet og økt risiko for inntrenging av fukt, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Dører - garasje

Malt gangdør i tre. Malt leddport i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er vurdert på bakgrunn av generell slitasje og alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på dør og port.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av dør og port, da disse har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for funksjonssvikt, varmetap og ytterligere forringelse av bygningsdelene.

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør i tre

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer. Beslagsløsning over døren er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres korrekt beslag over døren for å sikre god utlufting og beskytte mot fuktinntrengning. Mangelfull beslagløsning kan føre til fuktskader på karm og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid for døren.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og uteplass er utført i trekonstruksjon med spaltedekke i tre. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse og uteplass når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov.
Manglende inspeksjon kan medføre at skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har en del slitasje og skader utover det en kan forvente.

Det er påvist fuktskader på overflater, bl.a. i himling i stue og soverom.

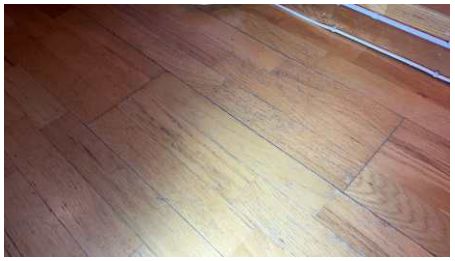
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Fuktskader på overflater, spesielt i himling og parkettgulv, bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling, redusere risiko for sopp- og råteskader, samt ivareta et sunt innemiljø.



Tilstandsrapport







TG 3 Overflater - 2

Innvendig overflate på gulv i kjøkken er utført med parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatene bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og sikre et funksjonelt og estetisk tilfredsstillende gulv.
Skader på overflater kan føre til økt slitasje, redusert levetid og i verste fall fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår. Etasjeskille i tilbygg er utført som standard trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon mot krypkjeller.
Betonggulv på grunn i kjeller.

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.

Stue og ett soverom er kontrollert i 1. etasje. Høydeavvik i stue er ca. 16 mm. gjennom hele rommet. Høydeavvik på soverommet er ca. 6 mm. gjennom hele rommet.
Kjeller er utført med grovstøpt betonggulv, og er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av høydeavvik er redusert brukskomfort og risiko for skjevheter i innredning og møblering.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglpipe fra byggeår. Rehabilitert i 2004 med nye innsatte keramiske rør. Kombinert ved-/oljeovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Røykrørsinnføring bør utbedres slik at den oppfyller gjeldende krav og godkjennes av fagperson. Kontakt evt. lokalt feiervesen for nærmere avklaring.

Manglende godkjent tilkobling kan medføre økt risiko for røyklekkasje, brannfare og redusert trekk i ildstedet.

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjeller har betonggulv og vegger i betong. Utlektede vegger med panel i ett kjellerrom.
Hulltaking er ikke fortatt. Utlektede vegger har synlig fuktskade. Øvrige kjellerrom har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i treverket.
Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjelleren jevnlig for å avdekke eventuelle endringer over tid, og vurdere ytterligere tiltak for å hindre fuktskader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre utvikling av råte, mugg og skader på bygningskonstruksjonen, samt forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskille.

Det var ikke tilgjengelig adkomst til krypkjelleren på befaringstidspunktet (luke ikke mulig å åpne). Krypkjeller er derfor kun inspisert fra ventil i ringmur, med de begrensninger dette medfører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å hindre fuktopptrekk i konstruksjonen, da manglende fuktsperre øker risikoen for fuktskader og råte.

Provisoriske understøttelser av etasjeskillet bør utbedres og sikres forsvarlig for å unngå setningsskader og redusert bæreevne.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende adkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres, da begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden og eventuelle skjulte skader.

Tilstandsrapport







TG 3 Innvendige trapper

Enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist omfattende råteskader i trappevanger ved gulv.

Trappen er nokså bratt og har liten frihøyde i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen bør skiftes ut eller omfattende repareres for å utbedre råteskadene i trappevangene ved gulv.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for personskade ved bruk av trappen, samt ytterligere skadeutvikling på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte finerdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad eller karm over tid.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra byggeår. Overflateoppusset 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/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med malte tapet/strie. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderommet kan benyttes som normalt, men forholdet bør følges opp jevnlig. Vindu i våtsone gir økt risiko for fuktskader dersom det ikke tas nødvendige forholdsregler, men risikoen reduseres ved bruk av dusjkabinett og god ventilasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Gulvet er tilnærmet flatt (ikke fall til sluk).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Beleggutførelse, bl.a. sveis i hjørner og overgang mot terskel er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførelsen bør holdes under oppsikt, da manglende fall og avvik i beleggutførelsen medfører økt risiko for vannspredning til tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller ukontrollert vannhendelse.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om med korrekt fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall for å redusere risikoen for fuktskader.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig tettesjikt på gulvet med vinyl våtromsbelegg. Ingen tettesjikt på vegger i våtsoner. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Utette rørgjennomføringer og overganger i våtsone bør tettes snarest for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Manglende membran/tettesjikt på vegger i våtsone medfører økt risiko for fuktskader, og det anbefales å etablere tilfredsstillende tettesjikt.

Våtrommets alder ovennevnte avvik tilsier at det må påregnes behov for full renovering i nær fremtid for å unngå skadeutvikling og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat forutsetter full renovering inkl. nytt teknisk anlegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk fuktstyrt veggvifte.

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

Fuktstyrt vifte var ikke mulig å funksjonsteste på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

Fuktstyrt vifte bør funksjonstestes for å sikre at den fungerer som forutsatt, da manglende funksjon kan medføre utilstrekkelig fjerning av fuktighet og økt risiko for skader på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

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.

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap, underskap og høyskap. Integrert komfyr og platetopp, nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er påvist skade i platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadene og fuktskjoldene i kjøkkengulvet bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for råte, soppdannelse og redusert levetid på gulvet.

Skade i platetopp bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert brukervennlighet.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Filteret er skadet og dermed ikke tilstrekkelig festet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført med kobberrør, stedvis rør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige rør fra byggeåret.

Det er påvist symptomer på funksjonssvekkelse ved rørkoblinger, og enkelte rør mangler festing/klamring i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre manglende festing/klamring av rør i kjeller, samt kontrollere og eventuelt utbedre rørkoblinger med symptomer på funksjonssvekkelse.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt ytterligere forringelse av rørenes tilstand.







TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast og stedvis eldre støpejernrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger, enkelte rør er ikke tilstrekkelig festet/klamret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og sikre korrekt funksjon.

Avløpsrør som ikke er tilstrekkelig festet bør sikres for å redusere risiko for lekkasjer og skader.

På grunn av alder og ufagmessig utførelse bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelt utskiftning av eldre rør, da det er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.







TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).

Vurdering av avvik:

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og helsemessige utfordringer for beboere.



TG 0 Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende understøttelse av varmtvannsberederen for å hindre at tanken kan velte eller forårsake skade på underlaget. Manglende eller utilstrekkelig understøttelse kan føre til plutselige skader, lekkasjer eller at tanken faller overende, noe som kan medføre vannskader og økte vedlikeholdskostnader.





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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1967 Deler av el-anlegget er fra opprinnelig byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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

   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei
Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av el-takstmann eller autorisert elektroinstallatør av installasjon. Med grunnlag i alder samt påviste avvik og mangler må det påregnes tiltak på det elektriske anlegget (innen rimelig tid).









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er mest sannsynlig av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist klare symptomer på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt og tidvis svikt/manglende kapasitet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å hindre videre fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av innemiljøet, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong på opprinnelig bolig. Murt ringmur i tilbygg.
Murt ringmur (betongstein) i garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ringmur i garasje har sprekker og skader.

Innvendig puss i kjeller har stedvis misfarging og avskalling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker og skader i ringmur på garasje bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

Misfarging og avskalling av innvendig puss i kjeller bør utbedres, da dette kan indikere fuktproblemer som over tid kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i mur og betong ved utvendig kjellerinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mindre sprekker og/eller skjevheter bør utbedres for å hindre videre forringelse av muren og redusere risiko for vanninntrenging eller ytterligere setningsskader. Det anbefales å holde muren under oppsikt for å oppdage eventuell utvikling av skadene.



TG 2 Terrengforhold

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes vekk fra boligen.

Konsekvensen av flatt terreng er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på bygningsmassen.

Snødekket eiendom på befaringstidspunktet medfører usikkerhet rundt de faktiske forholdene, 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 i plast.
Utvendig avløpsledning ble skiftet i 2018 iht. eier. Utvendig vannledning er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av utvendig vannrør nærmer seg, og konsekvensen kan være plutselige lekkasjer eller driftsavbrudd.

TG 2 Oljetank

Boligen har kombinert olje/vedkamin i stue. Oljetank (dagtank) er plassert i trapperom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger krav om sanering av oljetank og installasjoner som ikke er i bruk.

Det er ikke opplyst om, eller registrert at det er nedgravd oljetank på eiendommen, men dette kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendig oljetank og røropplegg som ikke er i bruk bør fjernes.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.
Usikkerhet rundt tilstedeværelse av oljetank medfører risiko for forurensning og potensielle kostnader knyttet til sanering dersom tanken oppdages senere.

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.





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

⚠ 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.

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

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

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp og det mangler håndløper på vegg.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapp fra terrasse.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg på utvendig trapp ved hovedinngang.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht. byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller personskader.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å redusere helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Det bør monteres rekkverk på utvendig terrassetrapp og på innvendig trapp, samt håndløper på vegg, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket på terrasse bør forhøyes til dagens krav for å hindre fallfare.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere må kontrolleres og eventuelt utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.









Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

215 m²/194 m²

Enebolig m/garasje: Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Bod, 4 Uinnredet kjellerrom, Kryperom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 3 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 100 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 0,7 da., med påstående enebolig m/ garasje, er beliggende i etablert boligområde sør i Andenes sentrum.
Sentral beliggenhet med bl.a. gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Bolig, med sørvendt hovedfasade, som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om boligen også preges av elde, slitasje og stedvis skader med påfølgende påkostningsbehov.
Eiendommen grenser i sør mot fylkesvei, som er hovedvei gjennom Andenes.

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	Fridtjof Nansensgate 107 ,8480 ANDENES 88 m² 1969 3 sov	15-08-2025	1 750 000	**1 550 000**		1 550 000	**17 614**
2	Fridtjof Nansensgate 84 ,8480 ANDENES 109 m² 1964 3 sov	08-07-2024	1 850 000	**2 050 000**		2 050 000	**14 643**
3	Fridtjof Nansensgate 102A ,8480 ANDENES 117 m² 1964 3 sov	09-04-2025	1 650 000	**1 700 000**		1 700 000	**13 934**
4	Daniel Olaisens vei 2 ,8480 ANDENES 142 m² 1976 3 sov	21-10-2025	2 050 000	**2 050 000**		2 050 000	**12 733**
5	Fridtjof Nansensgate 24 ,8480 ANDENES 131 m² 1958 4 sov	31-07-2024	1 950 000	**1 500 000**		1 500 000	**8 929**

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.	15 000
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.	5 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.	10 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**50 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/garasje	Kr.		**3 350 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 350 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

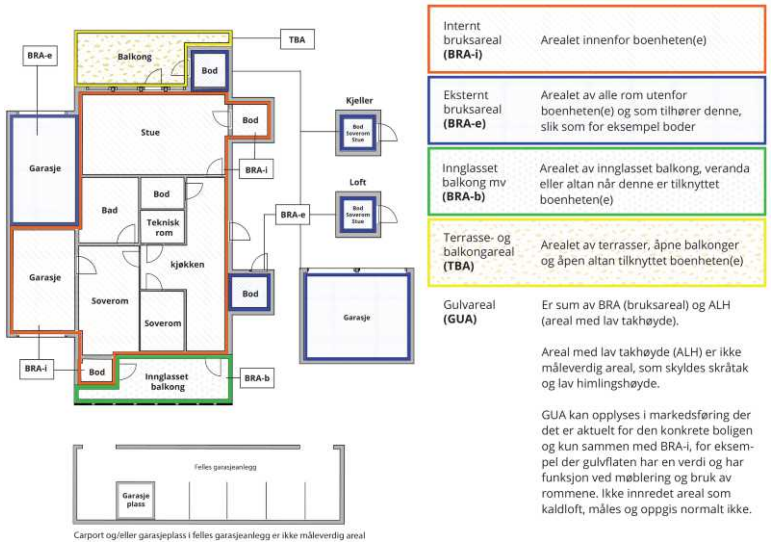
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig 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	115			115	41
Kjeller	79			79	
1. etasje - garasje		21		21	
SUM	**194**	**21**			**41**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4	Kryperom	
1. etasje - garasje		Garasje	

Kommentar

Etasjehøyde i kjeller er i snitt ca. 2,05 m.
Areal av kryprom/ krypkjeller er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert avvik i form av endret planløsning og bruksendring av rom i begge etasjer, bl.a. er opprinnelig vaskerom og to soverom i tilbygg i 1. etasje omgjort til to soverom. Planløsning i kjeller er endret eller ikke utført iht. godkjent tegning fra kommunalt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelse under "tilbygg/modernisering".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Inge Liland	Takstingeniør
	Anita K Thoresen Reinåmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	42	89		0	751.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fridtjof Nansensgate 95

Hjemmelshaver
Reinåmo Anita Kristin Thoresen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i etablert og sentralt boligområde sør i Andenes sentrum.
Solåpen beliggenhet, med grei adkomst fra kommunal veg/gate med begrenset gjennomgangstrafikk.
Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg samt sentrum med service- og forretningstilbud.
Eiendommen grenser i sør mot fylkesvei, som er hovedvei gjennom Andenes.

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

Opparbeidet tomt med plen. Gruset innkjørsel/gårdsplass.

Snødekket eiendom 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 m/garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Det er også en enkel dukkestue e.l. på eiendommen. Bygningen er ikke nærmere beskrevet men er hensyntatt.

Fridtjof Nansensgate 95 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 89
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.01.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Fremvist	7	Nei
Fra Infoland	21.01.2026		Fremvist	85	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	21.01.2026		Fremvist	2	Nei
Eier	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	4	Nei
Norges Eiendommer	21.01.2026		Innhentet	3	Nei
Eiendomsregisteret	21.01.2026		Innhentet	4	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	12.04.2022		Innhentet	29	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 02.01.2026
Reinåmo, Anita Kristin Thoresen

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anita K Thoresen Reinåmo

Boligen

Fridtjof Nansensgate 95
8480 Andenes

1871-42/89/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Nilson Haras/ Krauman og rørlegger Ellingsen
   Beskrivelse av arbeidet: Koblet rør til krane i dusj og vask Kloakkrør skiftet i 2018

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Lekkasje rundt pipe, mars 2022. Dette ble rep.av Andhus AS entreprenør

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Andhus ad entreprenør
Beskrivelse av arbeidet: Tett takrenne førte til at vann samlet seg på taket og lak inn på et soverom. Takrenne ble renset og spylt. Et punkt med våt isolasjon ble tørket

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Andøy kommune. Vann og kloakk v/ Ragnar Åshagen
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut taksteiner som var ødelagt. Men nye taksteiner Det ble satt opp og montert en takstige på taket i 2023

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Litt fukt enjelte ganger , ved store nedbørsmengder

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

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **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?
• **Ja**

Tett og gamle rør

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Krauman og rørlegger Ellingsen
   Beskrivelse av arbeidet: Kloakk byttet fra hus til vei

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Krauman og rørlegget Ellingsen
   Beskrivelse av arbeidet: Kloakrør skiftet

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?

• **Ja**

Den var gammel. Og varmet veldig dårlig.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Odd-Harry MathisenAS varmepumper
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble bytte både inne og ute del. Ny varmepumpe

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Odd-Harry Mathisen AS varmepumpe
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ei ny varmepumpe

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
   Firmanavn: Andenes elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap Det ble sett opp utelys på veggen over verandan mot hovedveien 2023.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Ja**

Boligen ,hus, garasje og dukkestue ble malt i 2023

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	
Fridtjof Nansensgate 95, 8480 ANDENES	
Dato for energimerking **07.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257001**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190323722**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **89**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **214,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **314,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **362,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 336 kWh**

A↑G E

Fridtjof Nansensgate 95, 8480 ANDENES

Detaljering

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

Fridtjof Nansensgate 95, 8480 ANDENES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

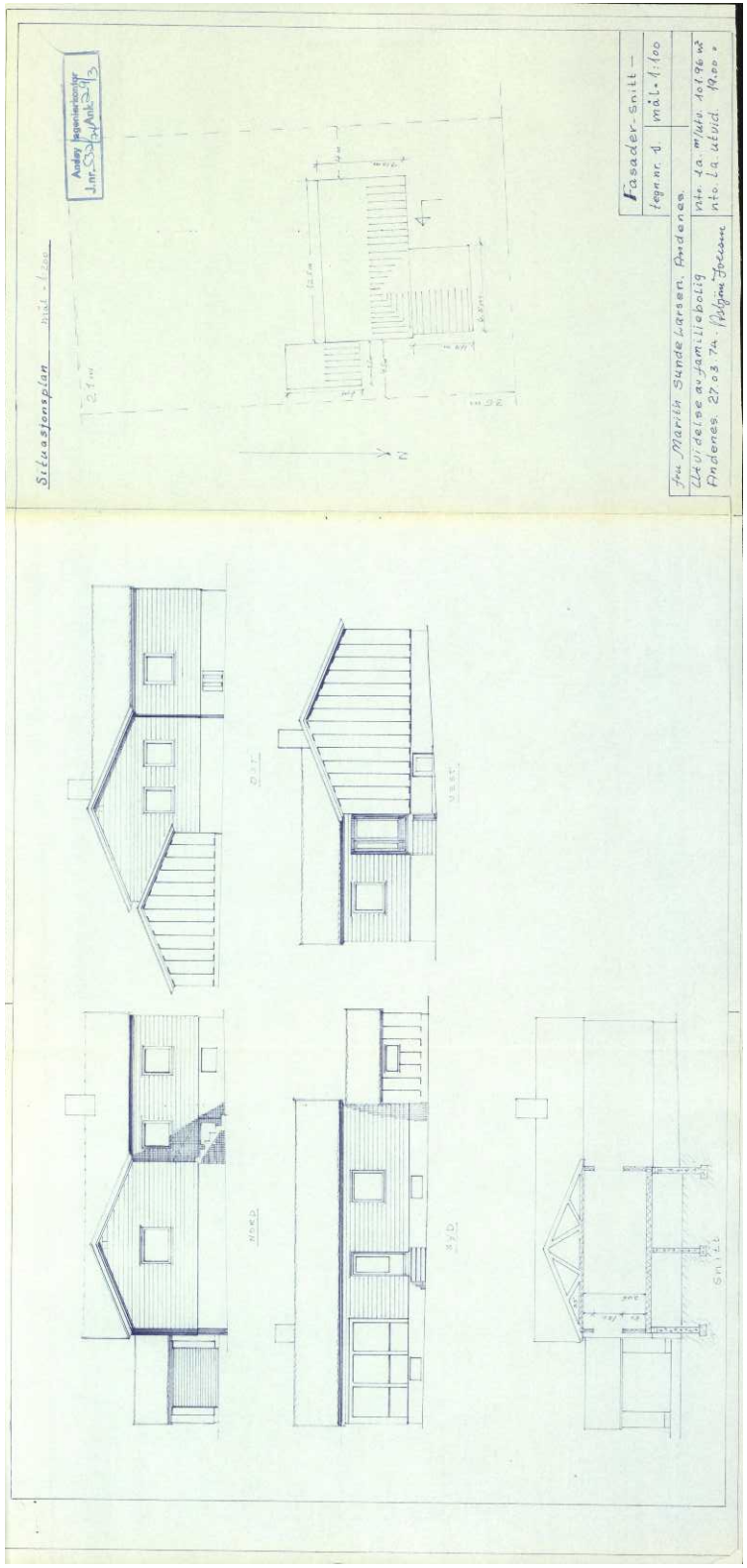
https://www.enova.no/energimerking

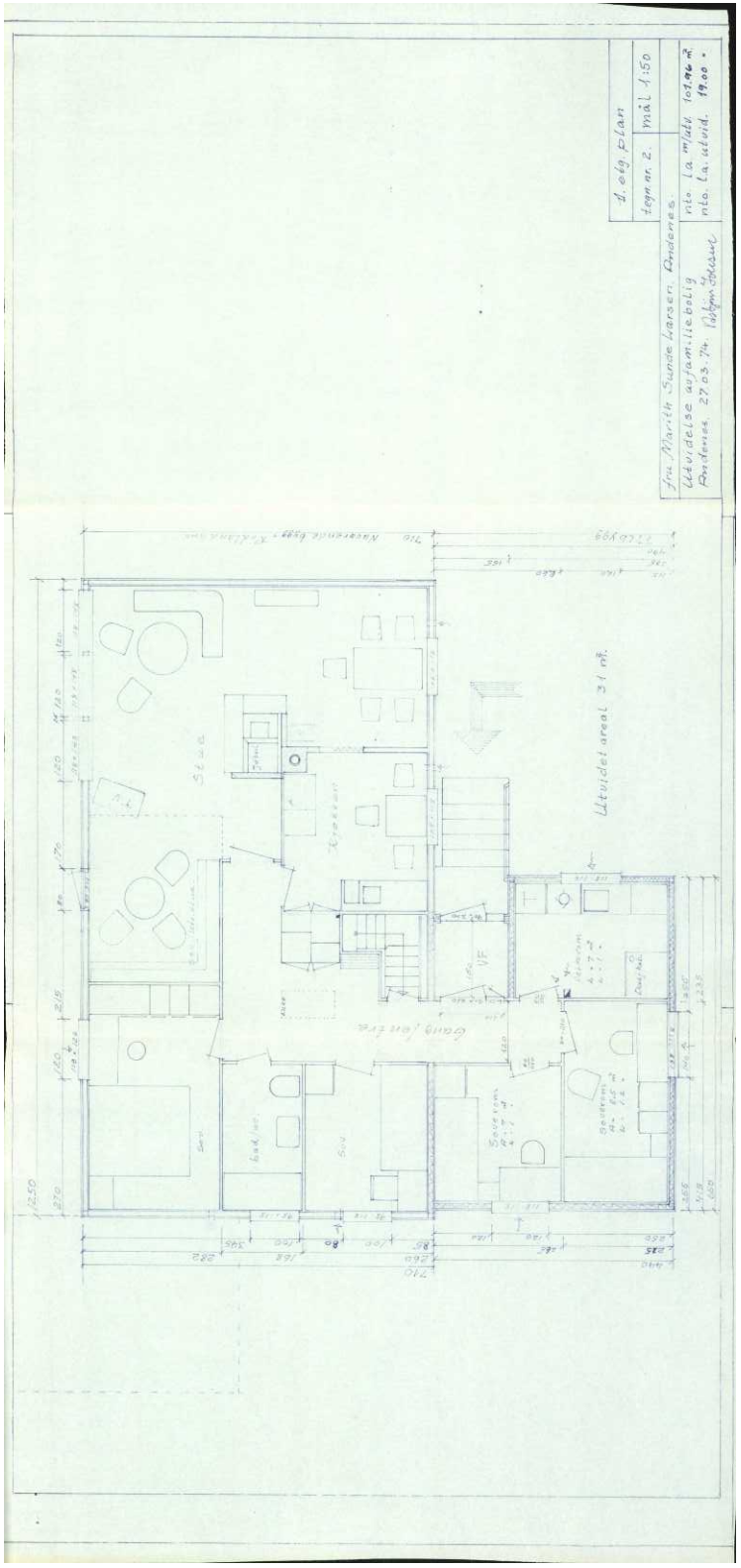
Spørsmål om energiattesten

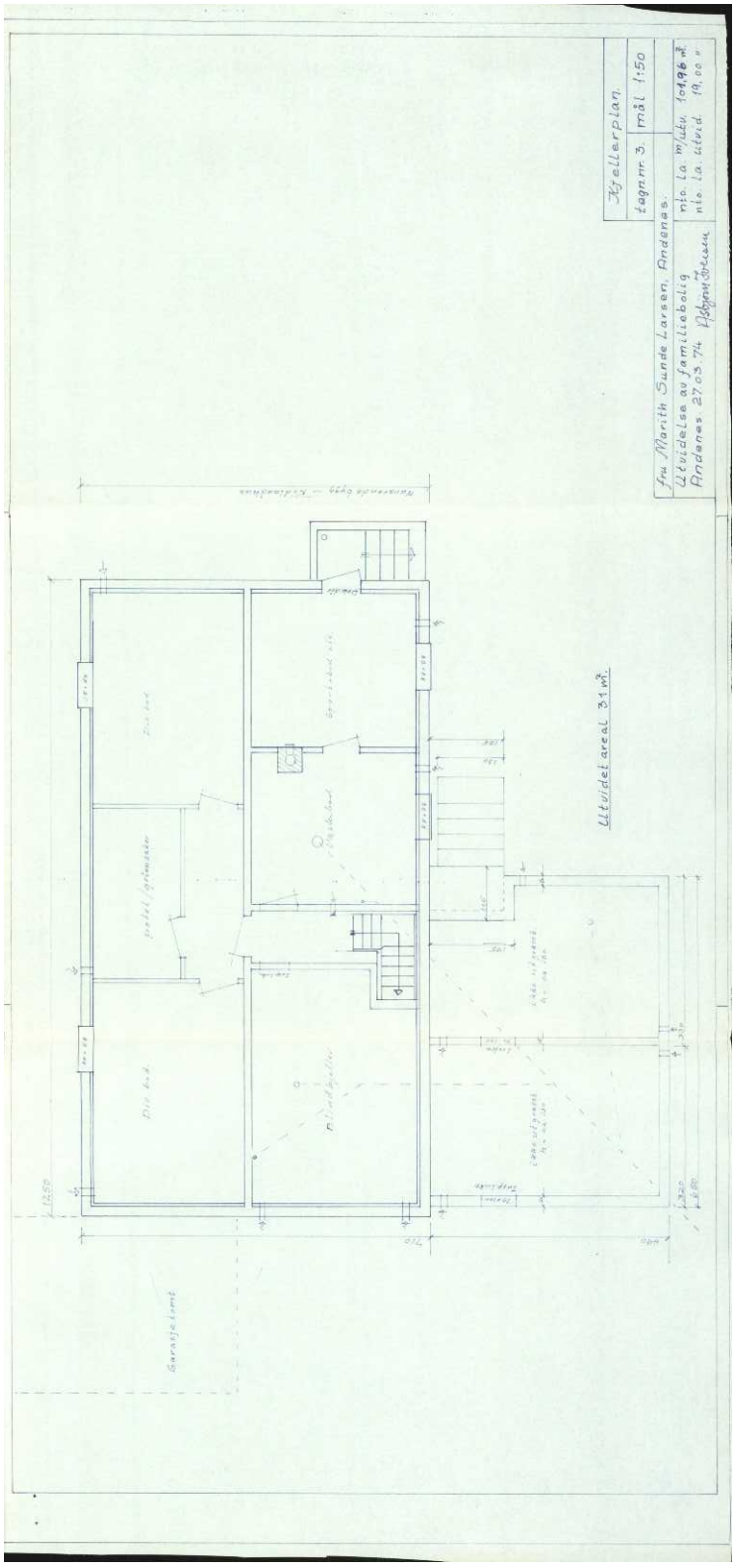
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

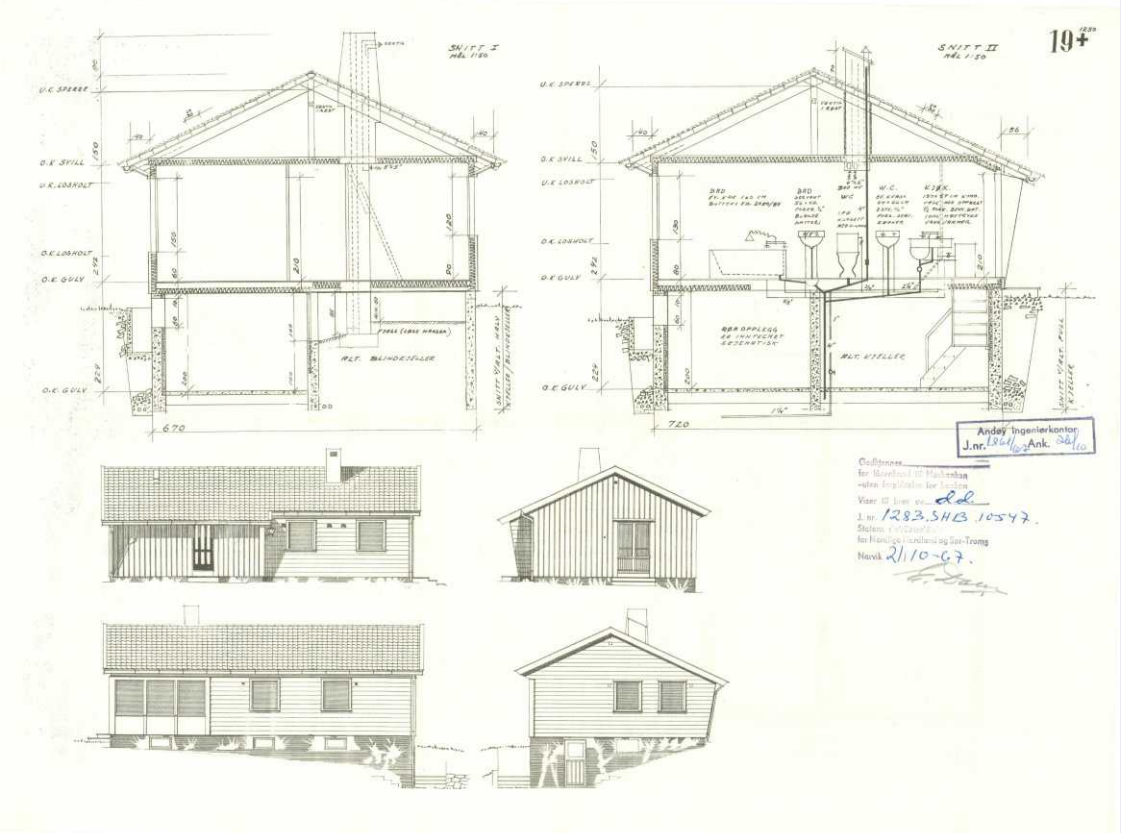
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

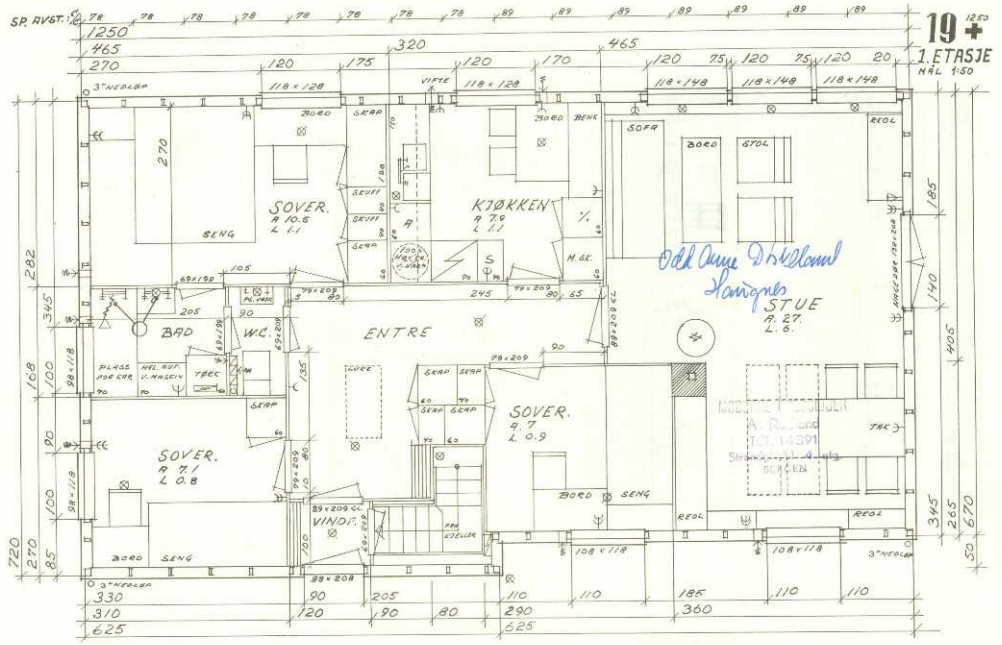
https://www.enova.no

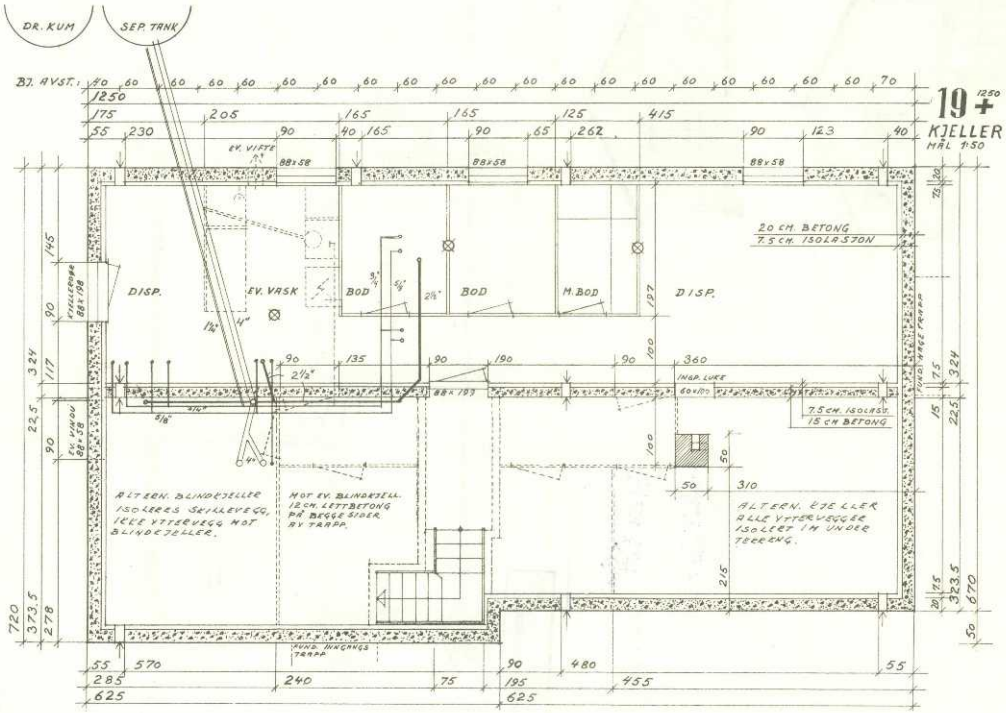



1. etg. plan
tegn nr. 2.
mål 1:50
fru Marith Sunde Larsen, Andenes.
Utvidelse av familiebolig
Andenes 27.03.74.
nto. 1a. m/utv. 103,96 m².
nto. 1a. utvid. 19,00 "
Utvidet areal 31 m².
Stue
Kjøkken
Soverom
Bad
Gang
Garasje


Kjellerplan
tegn nr 3.
mål 1:50
fru Marith Sunde Larsen, Andenes.
Utvidelse av familiebolig
Andenes 27.03.74
nto. 1a. m/utv. 103,96 m²
nto. 1a. utvid. 19,00 "
Utvidet areal 31 m².
Garasje kont.


19+
SNITT I
SNITT II
Anday Ingeniørkontor
J.nr. 1264/67 Ank. 24/10
Godkjennes
J. nr. 1283.SHB.10547.
Narvik 21/10-67.


19+
1. ETASJE
MÅL 1:50
SOVER.
A 10.6
L 1.1
KJØKKEN
A 7.9
L 1.1
STUE
A. 27.
L. 6.
BAD
W.C.
ENTRE
SOVER.
A 7.1
L 0.8
SOVER.
A 7
L 0.9
VINDF.
Odd Arne Dahland
Hansgnes


DR. KUM
SEP. TANK
19+
KJELLER
MÅL 1:50
DISP.
EV. VASK
BOD
M. BOD
20 CM. BETONG
7.5 CM. ISOLASJON
7.5 CM. ISOLASJ.
15 CM BETONG
ALTERN. BLINDCELLER ISOLERES SKILLEVEGG, EL.EL YTTERVEGG MOT BLINDCELLER.
MOT EV. BLINDCELL. 15 CM. LETTBETONG PÅ BEGGE SIDER AV TRAPP.
ALTERN. EIE LLER ALLE YTTERVEGGER ISOLERT IM UNDER TERRENG.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Fr. Horst Sunde Larsen
9460 ANDENES

Etter besiktigelse foretatt den 1/10-74 gis herved midlertidig brukstillatelse av Leilighet i garasjebygg på eiendommen Gnr 42 bnr 89 i Andøy kommune.

Merknader:

Gjenstår innv. kledn. av garasje samt tilhørende kledning.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/12-74

Andøy Bygningsråd
den 1/10-74

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/5200/78
Attesteringstidspunkt 2026-01-02 14:40

Henvisning:
J.nr. 2.
Kart EJ 263 -18 I.
Tekst

A81-53
Dagbok nr. 5200 1967
Vesterålen sorenskriverembete
Dkt. 9/12-67

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Fre dag den 1.desember 1967 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Vestbyen II. gr.nr. 42 br.nr. 78.
av skyld mark 0.01 i Andøy herred.
Forretningen er forlangt av Andøy kommune v/ kontorsjefen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2])

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Ole Martin Adolfsen og Nils A. Kvalnes.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3]) Begge.

Ved forretningen møtte: [4])
Av partene: Ole Martin Adolfsen og Nils A. Kvalnes.
Av naboer: Ingen. Fantes ikke nødvendig å innkalle.
~~Tomta grenser til hovedbruket på alle sider.~~

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo
Finansdepartementets formular

54

1. AREAL Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt .....dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) .....

Grensene er målt i meter :

Mot	N. til gate 12	fra VK 48 - VK 47	21.20 m.
"	Ø. " tomt 1 i gt.11	" " 47 - p.23	35.28 m.
"	S. " riksveg 82	fra punkt 23 - 24	21.40 m.
"	V. " tomt nr. 7 i gate 12		
		fra punkt 24 - VK 48	35.29 m.

tilbake til utgangspunktet.

Netto areal beregnet til 751.4 m2.

Veggrunn er ikke tatt med.

Koordinatsystemet akse V N.G.O.

Nordretning faller sammen med X - aksen.

Parsellen skal anvendes til: [2]) **Byggetomt.**

Skylden for de **n** fraskilte del **en** ble bestemt til **0.01**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0.01** Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....

dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar.

De **n** fraskilte del **en** er gitt bruksnavn: [3]) **Døskeland.**

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at **Andøy kommune v/ kontorsjefen** skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Ole-Martin Adolfsen Nils A. Waarum

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Torbj. Wikhamn

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

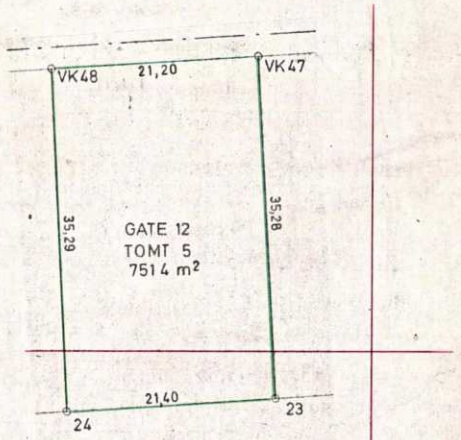
55

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. **42** br.nr. **78**

V e s t b y e n II i **A n d ø y**
(eiendommens navn)

PUNKT	Y	X
23	-30660.01	60945.13
24	-30681.36	60943.73
VK48	-30683.06	60978.98
VK47	-30661.90	60980.36



Er delingen godkjent av bygningsrådet? **ja.** **Tomten er utstukket etter godkjent tomtedelingsplan.**

56

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

..... den ..... 19.....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

formann. fylkeslandbrukssjef.

De ¼ fraskilte del har fått g.nr. 42 b.nr. 89

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Kr.

A 105 · 311

Dagbok nr 2207 for 74
Vesterålen sorenskriverembete
Dbfj. 16/4-74

NABOAVTALE

Følgende naboavtale er i dag inngått mellom herr Eirik Jakobsen, Fridtj. Nansens ft. 93, gnr. 42/147. og

Marith Sunde Larsen, fritj. Nansens gt. 95, gnr. . 42/89 Andenes, Andøy, Vesterålen sorenskriveri.

Fru Marith Sunde Larsen får i henhold til reguleringsplanen tillatelse til å oppføre garasje i grense med herr Eirik Jakobsen og for vedlikehold adgang til samme eiendomm.

Denne naboavtale er gjensidig.

Avtalen er utstedt i 2 - to eksemplar hvor hver av partene har hver sitt.

Andenes. 01.04.1974.

E. Jakobsen
Eirik Jakobsen

Marith Sunde Larsen
Marith Sunde Larsen

Til vitterlighet

A. Svendal

R. Svendal

Stempel kr. 90,-

Til innhefting i panteboka.

A81 - 503

Dagbok nr. 355 1968
Vesterålen sorenskriverembete
Dkt. 25/1-68

Skjøte.

Undertegnede Andøy kommune v/ ordføreren *født* –
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Odd A. Døskeland

adr. Fr. Nansens gt.95, Andenes *født* [redacted]

min/vår eiendom Døskeland (Fritjof Nansens gate 95)

g.nr. 42 *br.nr.* 89 *av skyld mk.* 0.01 *i* Andøy *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 8.641.- Åttetusenseksshundreog firtien--

som er avgjort på omforenet måte.

Tomta koster 751.4 m2 á 11.50 kr. 8.641.-

1/3 betales kontant å 2.821.-

For restbeløpet kr. 5.820.-

utstedes og tinglyses pantobligasjon på denne eiendom.

Restbeløpet betales over 15 år i 30 like terminer kr. 194.- 1/1 og 1/7, det tillegges 5 % renter.

Tomta kan ikke nyttes til andre formål enn den er bestemt til.

Framleie eller overdragelse må godkjennes av grunneieren.

Omkostninger ved tinglysingen betales av kjøperen.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

504

Andøns *den* 1/1-68

Andøy formannskap
Harald Nicolaisen
(Utstederens underskrift)
Ordfører

Vi/~~jeg~~ bekrefter herved at Harald Nicolaisen
har underskrevet dokumentet i vårt/~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

(Utstederens ektefelle)

1.

2.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

Kr.

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	DØSKELAND	Beregnet areal	751.1
Etablert dato	09.12.1967	Historisk oppgitt areal	751,4
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	09.12.1967			42/78, 42/89

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7689465.82	543519.41	0	Ja	751.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	NR 2/67

Adresse

Vegadresse: Fridtjof Nansensgate 95 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	105 Andenes 5	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190323722		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-42/89

Norkart
Utskriftsdato: 05.01.2026 09:20

1: Bygning 190323722: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
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	EJ263-1-18
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	Fridtjof Nansensgate 95	H0101	42/89	114	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	114	0	114	0	0	0

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY
Gårdsnummer:	42
Bruksnummer:	89

Utskriftsdato/klokkeslett:	16.01.2026 kl. 09:27
Produsert av:	Vera Marit Agnarsdatter
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:	DØSKELAND
Etableringsdato:	09.12.1967
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 42 / 89	751,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7689466	543519		751,1 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					
Skyldeling	09.12.1967					
Skyldeling						

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 42/78	0
Mottaker	1871 - 42/89	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Fridtjof Nansensgate	1170	95			Grunnkrets	0105	Andenes 5	Nei
						Stemmekrets:	1	Nord 1	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303	Andøy	
				7689483	543526	Postnr.område:	8480	ANDENES	
						Tettsted:	7861	Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 323 722
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7689483 Øst: 543526
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

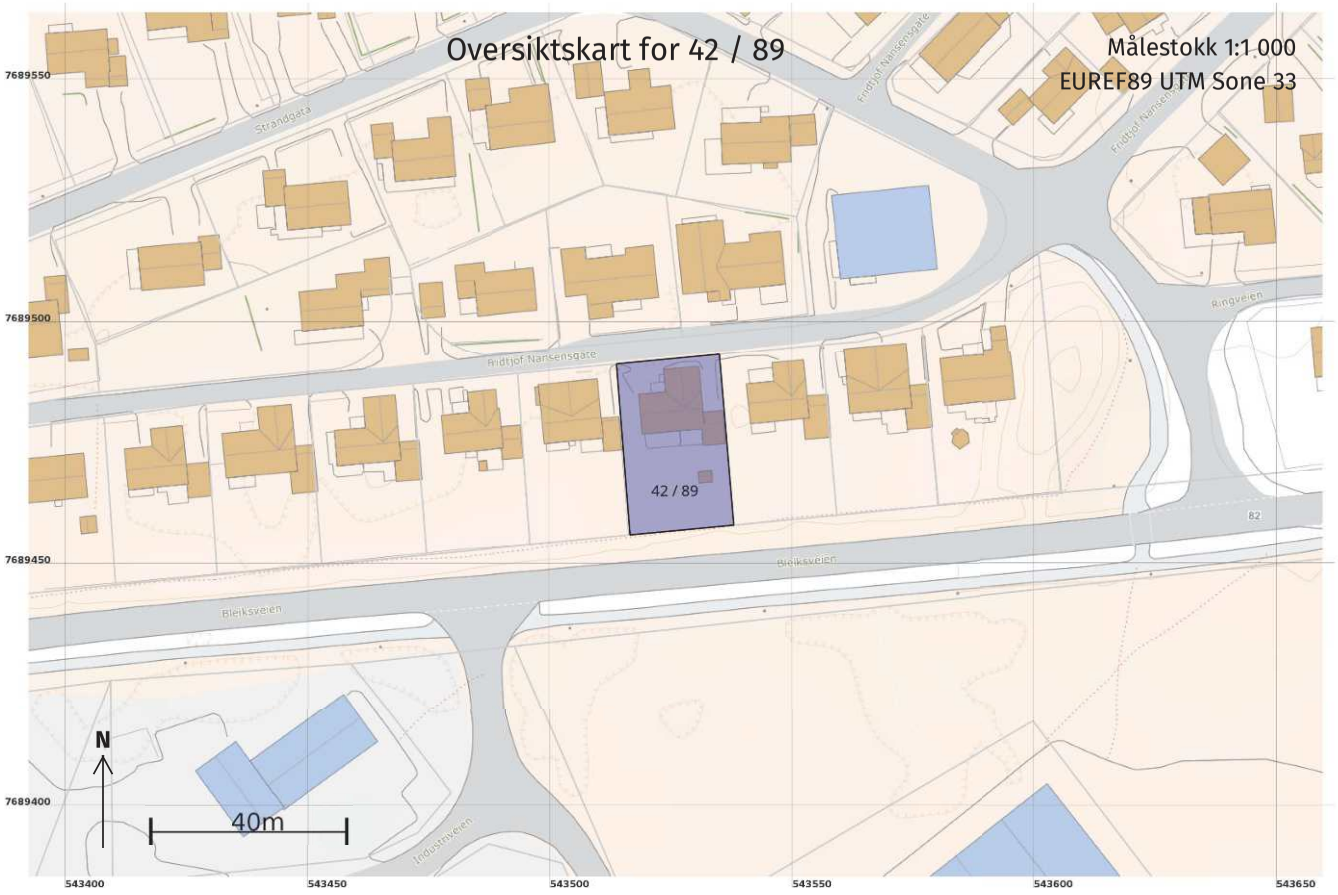
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	114	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	114	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

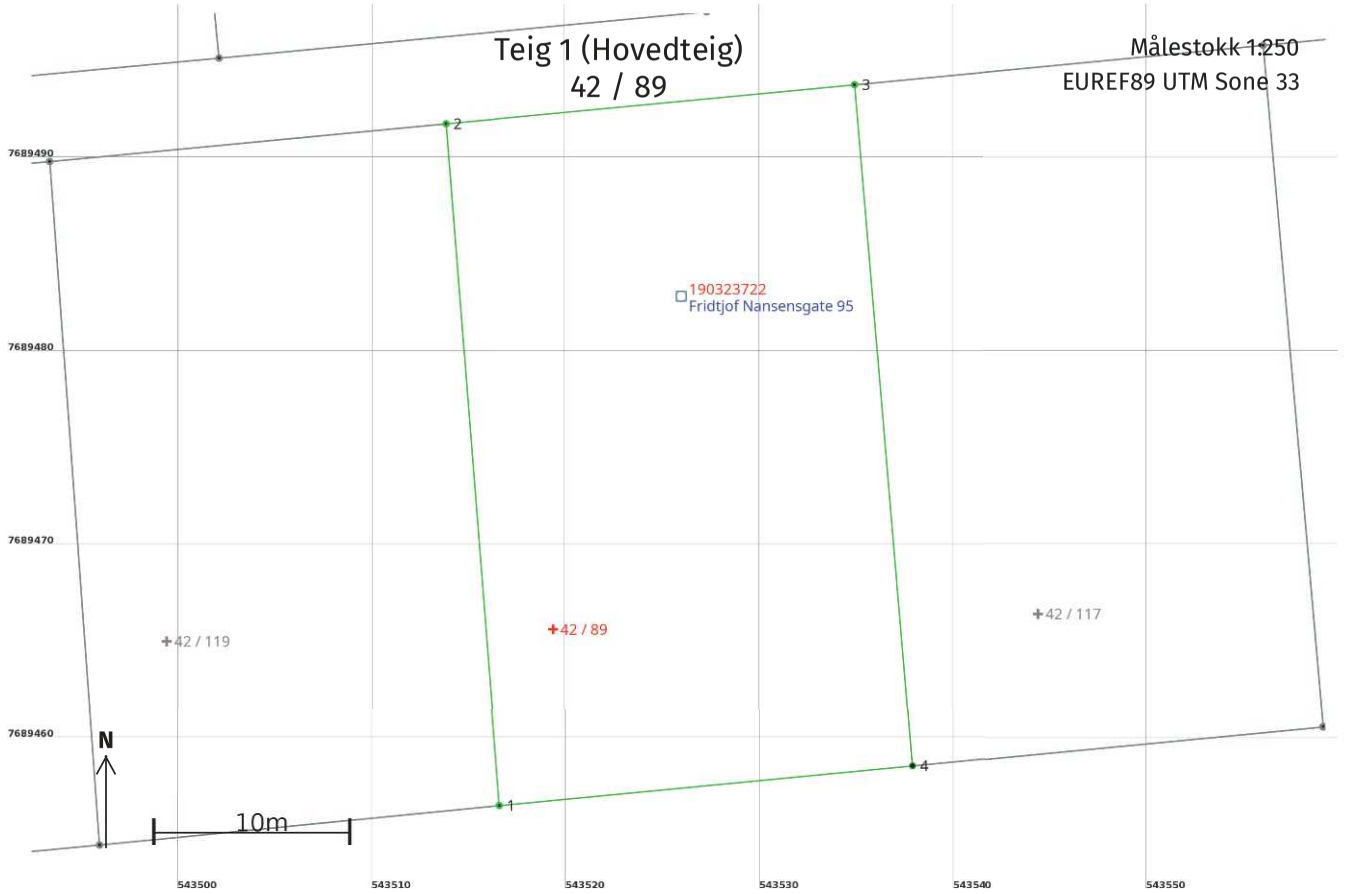
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	114	0	114	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1170 Fridtjof Nansensgate 95	H0101	Bolig	114	0	Kjøkken	0	0	42/89





Areal og koordinater

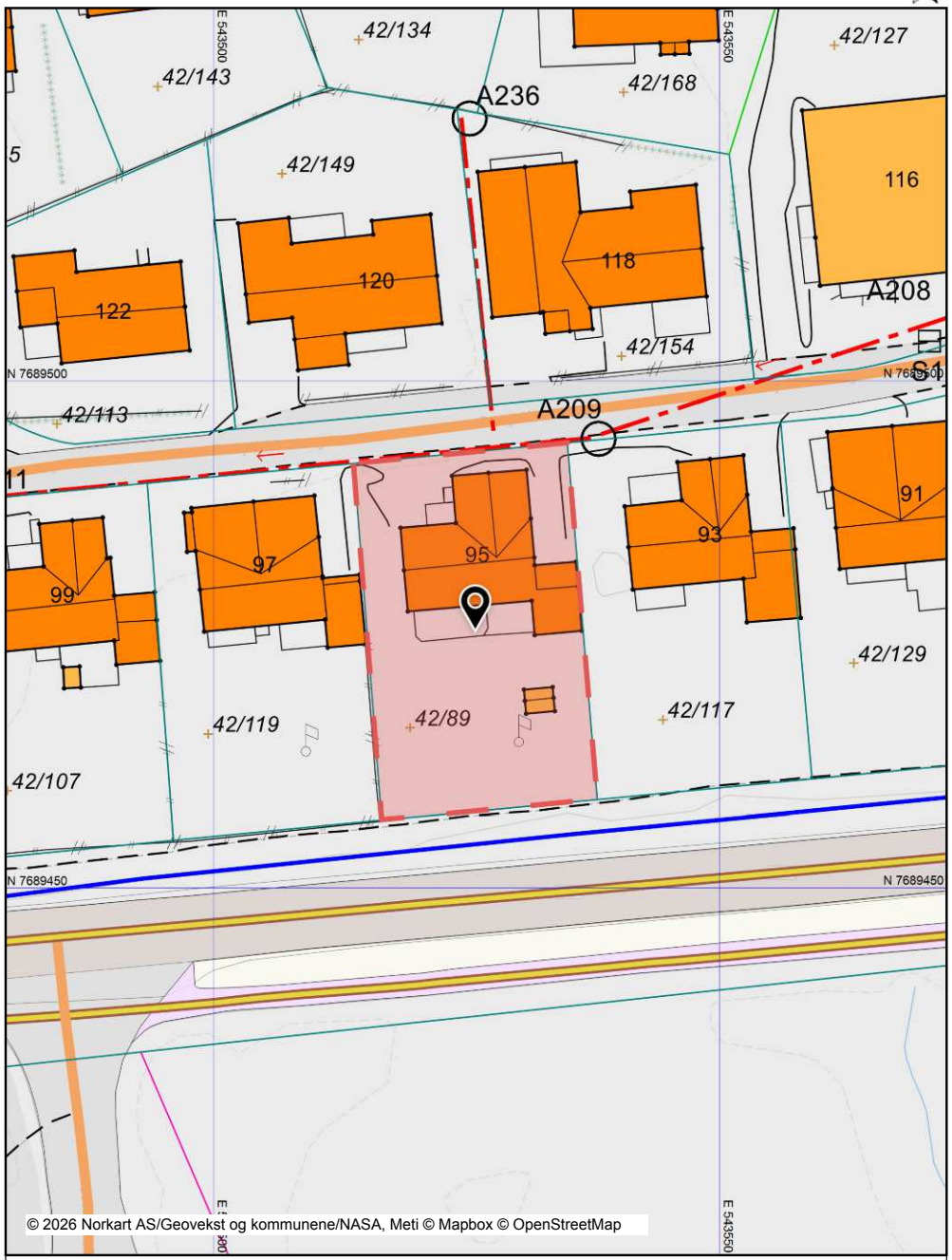
Areal: 751,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7689466 **Øst:** 543519

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7689456,73	543516,58	35,28	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
2	7689491,90	543513,80	21,20	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
3	7689493,92	543534,90	35,29	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	7689458,76	543537,87	21,39	Umerket	10 Terrengmålt	14	

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.01.2026 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
- Elv/Bekk

Vegkategori
- Fylkesveg
- Kommunal veg

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykkelveg
- Vegdekkekant
- Kjørebanekant
- Vegskulderkant
- Veg

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

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.01.2026 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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksi
- Idrettsanlegg - nytt
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angit

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)
- Forsvaret - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Sone for militær virksomhet

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Farled - eksisterende

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.lec
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,k

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.le
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siv

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

VA-Vann
- Vannledning

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Ledningsnett Vann og avløp
- Avløp felles
- Vannledning
- Fallretning fellesledning
- Kum vann
- Kum
- Sluk
- Abc Tekst på kopling

Ledningnett utstyr
- Stengeventil

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

FRIDTJOF NANSENSGATE 95

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordport Linje 871, 874, 883	**3 min** 0.2 km
Andøya lufthavn Andenes	**11 min**

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) 253 elever, 21 klasser	**14 min** 1.3 km
Andøy videregående skole 150 elever	**17 min** 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Andenes	**6 min**
PWR UP - Coop Extra Andenes	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

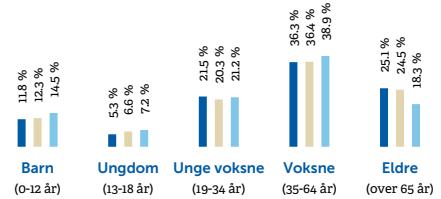
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Måsungen barnehage (1-5 år) 32 barn	**9 min** 0.8 km
Barnas Hus (1-5 år) 16 barn	**11 min** 1 km
Andungen barnehage (1-5 år) 45 barn	**13 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Andenes PostNord	**6 min** 0.5 km
Rema 1000 Andenes PostNord	**7 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

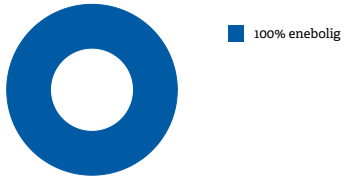
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Andenes Flerbrukshall Fotball	**6 min** 0.5 km
Andenes stadion Ballspill, fotball, friidrett	**6 min** 0.5 km
Vestbyen Treningssenter	**1 min**

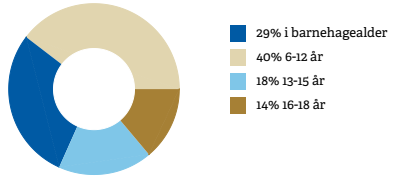
BOLIGMASSE



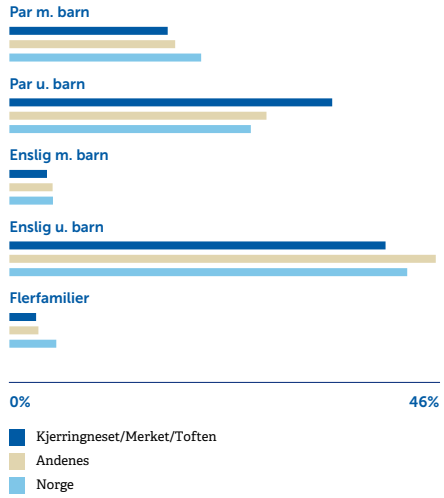
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**16 min**
Andenes Vinmonopol	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



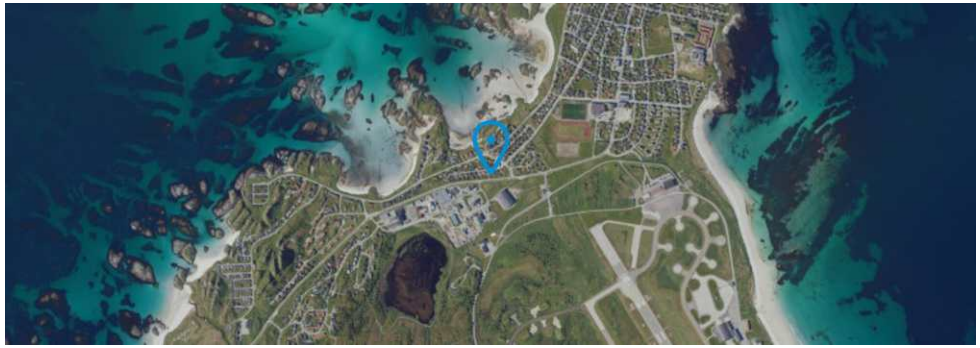
FAMILIESAMMENSETNING

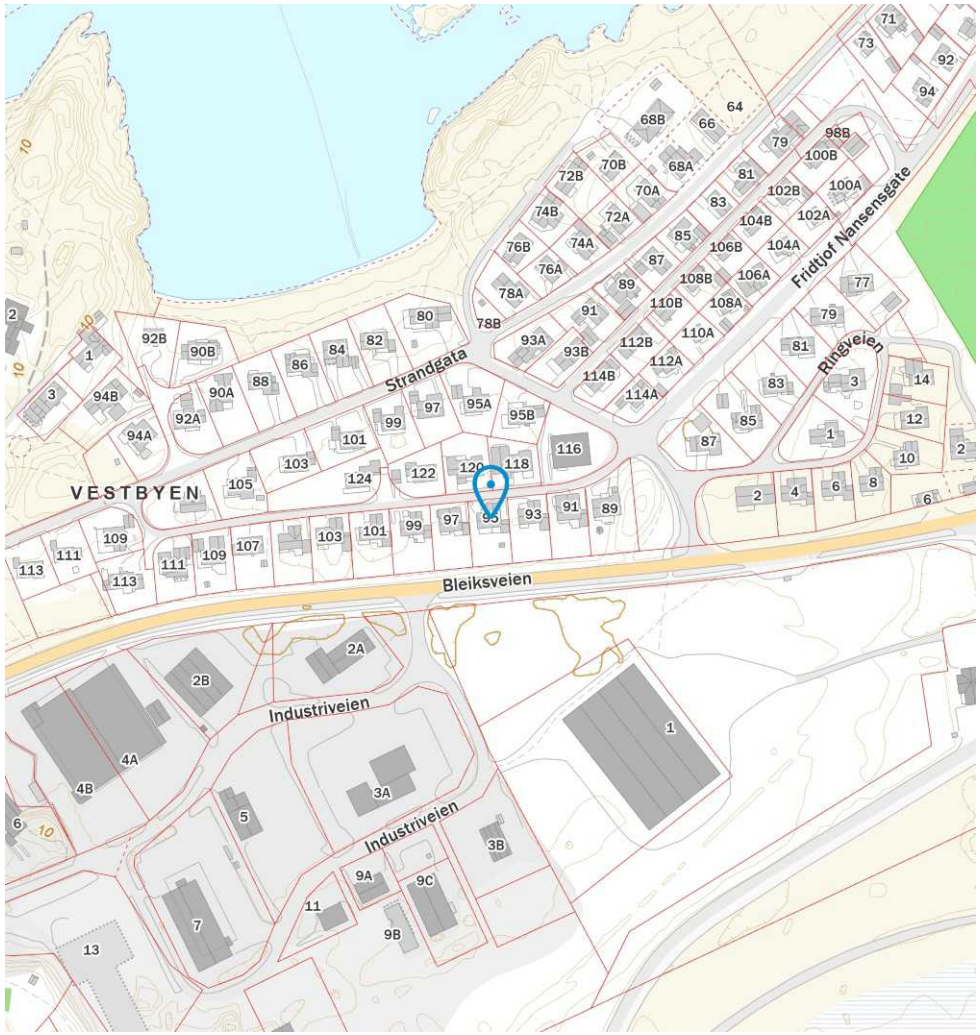


SIVILSTAND

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

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





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

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

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

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: 28260001 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Fridtjof Nansensgate 95, 8480 Andenes.
Gnr. 42, Bnr. 89, 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: 28260001
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.02.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no