



Velkommen til

Hans Egedesgate 12 og 14
8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hans Egedesgate 12 og 14
8480 Andenes

Enebolig med beliggenhet ved sjøen | Stor tomt | Nydelig utsikt | Gangavstand til skole | Stort potensial

Velkommen til Hans Egedesgate 12 og 14!

Dette er en enebolig med en sjelden beliggenhet i første rekke mot storhavet på Andenes. Her bor du med umiddelbar nærhet til fjæra og en fri horisont som nærmeste nabo. Hovedetasjen har en sosial og åpen sone der stue og spisestue henger sammen. De store vindusflatene gir rikelig med lys og rammer inn den flotte utsikten. Fra stuen er det direkte utgang til en terrasse - et perfekt sted for morgenkaffen eller for å nyte kveldene med havet som bakteppe. Etasjen inneholder også et kjøkken, bad og tre soverom. I tillegg er deler av underetasje innredetl, men dette er ikke omsøkt. Kjellerboder gir rikelig med lagringsplass. Oppvarming skjer blant annet med varmepumpe. Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000
Omkostninger	kr	66 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090
BRA/BRA-i		170 m² / 166 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1964
Tomt		991 m² eiet tomt
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hans Egedesgate 12 og 14, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 98 og Gnr. 48, Bnr. 254, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 682 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 65 000,-

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

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

Sum omkostninger kr 66 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 645,- pr. år 2025
Gnr. 49, bnr. 98: Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Gnr.48, bnr. 254 har kommunen informert at det ikke er kommunale avgifter

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 834,- med 2 terminer pr. 2026
Renovasjonsgebyr gjelder matrikkel 48/98. Det er ikke registrert gebyrer på matrikkel 48/254.
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: 166 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 170 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 90 m²,
Kjeller: 76 m²

Utebod
1: 4 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det er ikke opparbeidet parkeringsareal på tomt. Parkering gjøres langs offentlig gate iht. gjeldende reglement.

Tomt
Tomtestørrelse er 991 m² på eiet tomt.

Iht. matrikkelrapporter fra Andøy kommune.

Eiendommen består av to matrikkelenheter og er opparbeidet med plen og spredt beplantning. Tomten er tilnærmet flat.

Det gjøres oppmerksom på at tilleggstomten er registrert med et garasjeuthus anneks til bolig på ca. 25 m². Denne ble revet sommeren 2025 og det er kun grunnmur/såleblokk som står igjen på tomten

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Fuktsikring og drenering:
Kjellervegger og gulv er av eldre støpt konstruksjon uten utvendig fuktsikring eller drenering. Konstruksjonen er ikke utført med moderne løsninger for fukthåndtering, og fuktvandring fra terreng må påregnes. Det er registrert forhøyet fukt ved måling av treverk i kjeller.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av betong med ukjent fundamentering. Tilbygget mot nord er utført med lecamur. Større deler av grunnmuren er enten kledd innvendig eller ligger under terreng, og har derfor ikke vært mulig å inspisere.

Terrengforhold:
Eiendommen har tilnærmet flat terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Avløpsledningene er av PVC plast fra ca. 1998. Vannledningene er av ukjent type fra byggeår.
Ifølge egenerklæring ble eiendommen koblet til offentlig avløpsnett omkring 1998.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
1964 for enebolig, 1973 for tilbygg og 2021 for utebod ifølge kommunen.

Innhold
Enebolig over to plan (1. etasje og kjeller) med tilbygg. Eiendommen består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 90 m²: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, tre soverom, entré, gang og kjellernedgang.

Kjeller
BRA-i 76 m²: Kjellerstue, kjellerkjøkken, vaskekjeller, entré, gang og tre boder.

Veranda på ca. 18 m² med utgang fra stuen i 1. etasje.

I tillegg er det en frittstående utebod på 4 m² (BRA-e) som består av to bodrom.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 11.08.1962 og 16.08.1972. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. På hovedplan gjelder dette:
- Arbeidsrom er innlemmet i stue.
-Vegg mellom gang og stue og vegg mellom kjøkken og stue er tatt bort.

I underetasje gjelder dette:
- Kjellerstue etablert i arbeidsrom (søknadspliktig). Tiltaket i seg selv anses ikke som søknadspliktig, da arbeidsrom anses som hoveddel. Tiltaket merkes likevel som søknadspliktig da rommets vinduer ikke tilfredsstiller krav til rømning og lysforhold.
- Kjøkken etablert i deler av disponibelt rom (søknadspliktig).
- størrelsen på rommene/bodene i kjeller er endret i forhold til tegninger.

Fasademessig gjelder dette:
- Terrasse oppført og terrassedør satt inn (søknadspliktig).
- Oppført overbygd nedgang til kjellerdør (søknadspliktig).
- Ekstra vindu satt inn i kjelleretasje (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring, 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
Enebolig fra 1964 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har slette trefronter og heltre benkeplate med nedfelt vask. Veggen mellom benkeplate og overskap er flislagt. Utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt montert i 2024. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Blandebatteri skiftet i 2025. Det er registrert skader i benkeplaten ved vasken.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Gulv av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter og plastsluk. Vegger med eldre baderomsplater. Himling av himlingsplater. Elektriske varmekabler er installert, men er defekte og koblet fra. Ventilasjon via elektrisk styrt, sensorstyrt baderomsvifte med utkast til friluft, montert i 2023. Nytt røropplegg ble lagt i forbindelse med flytting av dusj og vaskemaskin i 2023. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskekjeller (kjeller):
Våtrom fra byggeår med malt betonggulv, tapetserte vegger og malte himlingsplater i himling. Innredet med frittstående toalett, opplegg for dusj, skyllekar på vegg og innredning med nedfelt vask. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2003 er plassert her. Vaskekjelleren har et oppgraderingsbehov.

Kjellerkjøkken (kjeller):
Enkelt, eldre hybelkjøkken med slette fronter og oppvaskkum av stål. Rommet mangler avtrekk og har ikke strøm eller hvitevarer. (Selger har informert etter ferdigstillelse av tilstandsrapporten at det mangler strøm til komfyr på dette kjøkkenet)

Overflater:
Gulv: Parkett i stue og soverommet innerst til venstre i 1. etasje (lagt i 2023). For øvrig består innvendige gulv av belegg, teppe og malt betong.
Vegger: Innvendige vegger har i hovedsak malt og ubehandlet trepanel samt malt strie.
Himling: Malte glatte flater og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Under tilbygget mot nord er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Det er ikke etablert ildsted i boligen. Tidligere ovner i stue og kjellerstue er fjernet, og pipeløpene er murt igjen.

Innvendige trapper:
Rett tretrapp med tette trinn mellom kjeller og 1. etasje. Vanger og trinn i rekkverk. Teppe montert på trinn. Håndlister montert på begge sider. Støpt betongtrapp fra kjellerdør ned til entré i kjeller, med håndlist av impregnert konstruksjonsvirke.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, glatte dører og finerdører, med glassfelt i enkelte dører. Dørene er i hovedsak fra byggeår.

Krypkjeller:
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygget mot nord.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger av kobberrør fra byggeår, hvor enkelte komponenter er byttet i senere tid. Stoppekran er plassert i kjellerstuen.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør av plast fra byggeår, med deler av anlegget skiftet i senere tid. Utvendige avløpsledninger av PVC-plast fra ca. 1998 med tilknytning til offentlig avløp.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu, samt sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad. Våtrommet i 1. etasje er ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft, montert i 2023. Kjøkken i 1. etasje har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke ventilering eller avtrekk fra kjellerkjøkkenet.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2003, lokalisert i vaskekjelleren.

Elektrisk anlegg:
Hovedsaklig åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert ved nedgang til kjeller og ble oppgradert med automatsikringer og kursendringer i 2025. Skapet har hovedsikring på 50 Amp. Noranett gjennomførte tilsyn i mars 2026 og registrerte 12 avvik, som alle ble utbedret i mai 2026. Tilsynssaken ble lukket av tilsynsmyndigheten i juni 2026.

Branntekniske forhold:
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Lagring:

Boligen har tre boder i kjelleren (bod, bod 2 og bod 3). På eiendommen er det også en frittstående utebod/redskapsbod fra 2021 på ca. 4 m², oppført i enkelt laftet treverk som er utvendig malt, med tak tekket med papptekke og enkle dører med glass. (selger opplyser etter ferdigstillelse av tilstandsrapporten at det er pleksiglass og ikke glass i dører)

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Kjeller - Vinduer: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under vask, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg etablert før år 2000, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon som følge av alder.
- Kjeller Vaskekjeller - Generell: Våtrom fra byggeår, byggeforskrift fra før 1997 er lagt til grunn. Utført med malt betonggulv, tapetserte vegger og malte himlingsplater. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Tettesjikt på vegger og gulv er skadet eller defekt flere steder. Rommet mangler tilfredsstillende ventilasjon og gulvet har utilstrekkelige fallforhold. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Oljetank: Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er ikke renset eller forberedt for bioolje, og det foreligger ikke dokumentasjon på at tømming, rensing eller sanering er utført. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med fossil olje og parafin til oppvarming i boliger. Tanker som ikke lenger er i bruk, skal tømmes, renses og enten fjernes eller fylles igjen i samsvar med gjeldende forskrift.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er påvist noe rust på taktekkingen, særlig i nedre del. Undertaket av oljeimpregnerte trefiberplater er eldre enn 13 år.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Kledningen ligger nært terrenget enkelte steder og er utsatt for fuktpåvirkning.
- 1. Etasje - Vinduer: Det er registrert slitasje og rust på de eldre vinduene. Utskifting av vindu er oppgitt utført av ufaglært personell uten fremvist dokumentasjon på monteringen, noe som medfører økt risiko for mangelfull montasje og lekkasjer rundt vinduet.
- Ytterdører: Ytterdøren til 1. etasje har fuktskader utvendig og malingen har blæret seg opp flere steder. Vannbrettet har en del rust.
- Overflater - gulv: Det er påvist knirk i større deler av gulvet, særlig på kjøkken i 1. etasje.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue i 1. etasje.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er registrert rennemerker ved sotluken, noe som indikerer fuktinntrengning fra tidligere tid. Arbeid utført på pipe er utført av ufaglærte, noe som medfører økt risiko for skjulte feil og manglende dokumentasjon.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er gjennom åpning i utforet kjellervegg påvist høyt fuktnivå, men ikke påvist fukt- eller råteskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger heller ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å fastslå om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke

fuktbestandige materialer i våtsonen, og løsningen er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig; det mangler sokkellist og fuging i bunn, noe som gjør platene utsatt for fuktpåvirkning.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er påvist avvik på varmekilde (varmekabler er defekte og koblet fra). Det er registrert misfarging på gulvbelegget som viser tegn til å ha vært overdekket med tepper over tid, noe som har medført skade som følge av høy gulvvarme.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader og svelling på innredningen.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Dagens plassering av vifte og dusjkabinett medfører at viften har redusert effekt.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er registrert svelling og skader i benkeplaten i området ved vasken.
- Kjeller Kjellerkjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkenet er vurdert med avvik på bakgrunn av alder og generell slitasje, samt manglende strøm og hvitevarer for at kjøkkenet skal anses som funksjonelt.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmesentral: Det er registrert ulyd fra viftelageret i utedelen til varmepumpen ved drift.
(selger informerer etter ferdigstillelse av tilstandsrapport at Rørleggermester Jan Ellingsen AS var på befaring og kunne ikke høre ulyd eller finne at noe var galt med utedelen)
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjelleren. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg. Kjellervegger og gulv er av eldre støpt konstruksjon uten utvendig fuktsikring eller drenering.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet med hensyn til fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Andre utvendige forhold - Hans Egedesgate 14: Eiendommen gnr. 48, bnr. 254 forutsettes solgt sammen med Hans Egedesgate 12. Det har tidligere stått en bolig på eiendommen. Bygningen er revet, men deler av betongplate, grunnmur og murte konstruksjoner står igjen. De gjenværende konstruksjonene er ikke tilstandsvurdert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på frakobling og sikring av vann-, avløps- og strømtilførsel.
- Kjeller Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er derfor usikker, og det kan finnes skjulte feil.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke montert rekkverk på ene siden av utvendig trapp til veranda. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav for innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for innvendige trapper.

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. Det gjøres oppmerksomt på at det er to egenerklæringer. En for hvert bnr.
Egenerklæring er ikke komplett utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo på gnr. 48, bnr. 98. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de

ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Egenerklæring for gnr. 48, bnr.98:

Pkt. 2: Faglært arbeid: Nytt røropplegg for flytting av dusj og vaskemaskin ble montert i 2023. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert i forbindelse med dette arbeidet.

Pkt. 4: Vannlekkasje rundt vindu i rom innerst til høyre i kjeller har ført til fuktskader på 2 vegger og muligens gulv. Vanninntregning ble stoppet ca. 2020 (ufaglært arbeid), men ytterligere utbedring av skade på 2 vegger og eventuelt gulv er ikke utført. Rommet har ikke vært i bruk på mange år. Fuktskade på ytterdør (hovedinngang) er ikke utbedret.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: De fleste vinduer samt balkongdør i 1. etasje ble skiftet i flere runder over de siste 10-12 år, sist i 2022. Skifte av vinduer i kjeller ble utført for ca. 35-40 år siden. Overbygg til kjellertrapp ute ble bygget i 2021. Nytt tak ble lagt ca. 2015, uten dokumentasjon på utfører.

Pkt. 6: 2 kjellervinduer vendt mot sjøsiden er fuktige mellom glassene. Kjellervinduene er generelt gamle og kan være trege å åpne/lukke. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Redskapsbod ble oppført i hagen i 2021. Forenklet byggemelding er innsendt.

Pkt. 12: Fuktskader på 2 vegger og eventuelt gulv i rom innerst til høyre i kjeller som følge av vanninntrengning rundt vindu. Vanninntregning stoppet ca. 2020 (ufaglært arbeid), men ytterligere utbedring er ikke utført. Rommet har ikke vært i bruk på mange år.

Pkt. 13: Mus ble oppdaget i april-mai 2026. Det har aldri tidligere vært oppdaget mus i huset. Musegift og feller ble umiddelbart satt ut, og 7 mus gikk i feller i løpet av 2 dager. Etter tiltakene er det ikke sett eller fanget flere mus. Inngangssted er ikke avdekket, og det er ikke funnet skader relatert til mus.

Pkt. 15: Faglært arbeid: 1. Avløp ble koplet til offentlig avløp ca. 1998 (var tidligere privat avløp). 2. Blandebatteri på kjøkken i 1. etasje ble skiftet i 2025.

Pkt. 17: Varmekabler på bad i 1. etasje virker ikke. Varmekablene ble montert for ca. 35 år siden og virket frem til sommeren 2025. Jordfeil/brudd ble konstatert i mai 2026, og varmekablene ble koblet fra. Ingen utbedring er utført.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Ny varmepumpe ble montert i 2025.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Oljekamin med vedfyring i stue i 1. etasje ble fjernet og pipeløp murt igjen, anslått ca. 1995. Det var også installert peis i kjeller, men den ble aldri brukt, og peis ble fjernet og pipeløp murt igjen for mange år siden.

Pkt. 21: Det er en nedgravd oljetank under betongplatting ved hovedinngang. Selger er ikke kjent med om tanken er sanert. Dagtank i kjellernedgang ble fjernet for mange år siden i forbindelse med at oljekaminen ble fjernet fra stue i 1. etasje. Kommunens tillatelse til at tanken kan bli liggende er ikke kjent.

Pkt. 22: Faglært arbeid: Noranett gjennomførte tilsyn 19. mars 2026 og registrerte 12 avvik. Alle avvik ble utbedret i mai 2026, og tilsynssaken ble lukket av tilsynsmyndigheten i juni 2026.

Pkt. 23: Faglært arbeid: 1. Sensorstyrt baderomsvifte på bad i 1. etasje ble montert i 2023. 2. Komfyrvakt på kjøkken i 1. etasje ble montert i 2024. 3. Sikringsskap ble oppgradert med automatsikringer og endringer i kursopplegg i 2025. 4. To doble utekontakter ble montert i 2025. 5. Dobbel utekontakt på veranda og jordet kontakt i stuen for varmepumpe ble montert i 2026.

Pkt. 26: Tilbygg stue/gang ble oppført ca. 1972-1973. Ny veranda ble oppført ca. 2010 på samme sted som gammel veranda. Overbygg til kjellertrapp ble utført i 2021 med forenklet byggemelding. Godkjenning fra kommunen er ikke kjent.

Pkt. 27: Kjeller ble romdelt og innredet over en periode på ca. 15 år fra ca. 1970 til 1985. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 41: 2021: Ny trapp ved hovedinngang oppført (bytte av eksisterende trapp på samme sted), ikke innmeldt til kommunen. 2023: Ny parkett lagt i stue i 1. etasje og soverom innerst til venstre samme etasje. 2024: Utbedring av småskader på murpuss på grunnmur samt malt på nytt. 2025: Krypkjeller mot sjøsiden utbedret med murarbeid og nye ventiler.

Hans Egedes gt 14 (1871-48/254/0/0) følger også med på kjøpet og er ikke en del av dødsboet. Det var et annex/bygg på denne tomten inntil sommeren 2025 hvorpå bygget ble revet. Grunnmuren står igjen. Melding (Blankett 5188 Bokmål - "Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt") om riving sendt kommunen 6. august 2025, men på kartverket.no står det fortsatt tegnet inn et bygg på tomten. Ligningsverdi på eiendommen ved siste ligning var
på kr 9.995,00. Jeg var i dialog med Andøy kommune og Noranett for avklaring om strøm og vann var frakoplet, noe de kunne bekrefte på telefon. Eiendommen er tilkoplet kommunalt avløpsnett ca 1998. Avløp "blanket" igjen i forbindelse med riving. Eiendommen er inngjerdet. Tilgang til krypkjeller i Hans Egedes gt 12 er fra Hans Egedes gt 14. Strøm til robotklipper fra Hans Egedes gt 12.

Egenerklæring for gnr. 48, bnr. 254 (ikke en del av dødsboet):

Pkt.3: Bygningen var bebodd for ca. 40 år siden men er nå revet. Strøm og vann koblet fra. Tilknyttet kommunalt avløpsnett, men blanket igen.

Pkr.4: Påkoplet kommunalt avløpsnett ca. 1998 av maskin entreprenør Klaus Karlsen AS.

Pkt. 7: Det ligger kabel frem til huset, men den er koplet fra i skap. Avklart med Nordkraft AS pr. telefon sommeren 2025

Pkt. 24: Garasjeuthus anneks revet sommeren 2025. Grunnmuren står igjen. Melding (Blankett 5188 Bokmål - "Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt") om riving sendt kommunen 6. august 2025, men på kartverket.no står det fortsatt tegnet inn bygg på tomten. Ligningsverdi på eiendommen ved siste ligning var på kr 9.995,00. Jeg var i dialog med Andøy kommune og Noranett for avklaring om strøm og vann var frakoplet, noe de kunne bekrefte på telefon. Eiendommen er inngjerdet. Tilgang til krypkjeller i Hans Egedes gt 12 er fra Hans Egedes gt 14. Strøm til robotklipper fra Hans Egedes gt 12.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft. Tilbygg mot nord er utført som sperrekonstruksjon. Isolert mellom undergurter. Adkomst til loft via takluke i gang. Taket er utvendig tekket med stålplater. Fra loftet er det synlig trefiberbaserte

undertaksplater (sutaksplater), vurdert å være fra byggeåret. Det er ukjent om det ble etablert nytt undertak over de eksisterende platene i forbindelse med omtekkingen. Ifølge eiers representant ble taktekkingen fornyet omkring 2015.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk. Heldekkende pipebeslag er etablert over tak.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har liggende bordkledning.

Vinduer:
Boligens 1. etasje har vinduer med fabrikkmalte trekarmer og 2-lags energiglass fra perioden 2014-2022. Stuevindu mot øst er fra 1978, og vindu på bad mot sør er av eldre, ukjent alder. Boligens kjeller har vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass fra -80 tallet.

Dører:
Boligen har 1 stk ytterdør av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass fra 2018, og 1 stk kjellerdør av malt treverk fra 2021.

Balkonger/terrasser:
Boligen har veranda på ca 18 m², med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i treverk. Ifølge egenerklæring er veranda oppført i 2010.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp til entre 1. etasje med vanger og rekkverk av malt treverk. Trinn av strekkmetall. Utvendig trapp til veranda med vanger og trinn i impregnert trevirke. Rekkverk av malt treverk. Støpt betongtrapp fra kjellerdør ned til entre i kjeller. Handlist av impregnert konstruksjonsvirke.

Utebod:
Redskapsbod på 4 m² oppført i enkelt laftet treverk som er utvendig malt. Tak tekket med papptekke. Enkle dører med pleksiglass. Fundamentert på betongplate, hvor svill er forankret til platen. Boden er også sikret med patentband til fundamentering. Ifølge egenerklæring ble boden oppført i 2021.

Beliggenhet
Eiendommen ligger ytterst i Hans Egedesgate, der gaten slutter og sjøen begynner. Fra terrassen og stue vindu er det fri utsikt over havet, med fjellene på den andre siden av sundet som silhuett i horisonten. Kystlinjen er tilgjengelig rett utenfor tomten. Det åpne kystlandskapet rundt gir god plass mellom husene. Selve gaten er rolig og lite trafikkert, og støynivået i området er lavt. Boligmassen i strøket domineres av eneboliger.

Andenes sentrum er like ved. Andenes skole, som tar elever fra 1. til 10. klasse, ligger noen minutters gange unna. Andøy videregående skole er enda nærmere. Av barnehager finnes det flere å velge mellom i nærheten, blant dem Andungen barnehage,o og Barnas Hus, begge innen ti minutters gange. Dagligvarehandelen er grei: Bunnpris i Storgata er nærmest. . Apotek 1 Neptun og Andenes Vinmonopol ligger begge i gangavstand.

Buss går fra holdeplassen i sentrum, med linjer til ulike deler av øya. Andøya lufthavn Andenes nås på ca. 5 min. kjøretur. For friluftsliv er det gode turmuligheter i skog og mark, og Andenes idrettshall ligger rundt et kvarters gange unna. Langs sjøen er det mye å ta av rett fra dørstokken, og for den som vil gå tur i mer variert terreng er det kort vei ut av sentrum.

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.

Selger har utarbeidet egen liste over tilbehør og løsøre som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksomt på at den ene robklipperen som er på den nedre del av tomten er defekt.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger byggegodkjente tegninger, men ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen. Boligen er oppført ca 1964, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg (1973):
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg (entré og arbeidsrom) datert 14.03.1973, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Utebod (2021):
Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA (etter 1. juli 2015) som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Eiers representant opplyser om at det er sendt inn forenklet byggemelding på overbygg til kjellernedgang og utebod i hage. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette

Det gjøres oppmerksom på at tilleggstomten er registrert med et garasjeuthus anneks til bolig på ca. 25 m². Denne ble revet sommeren 2025 og det er kun grunnmur/såleblokk som står igjen på tomten. Melding om riving av bygningen er søkt om 06.08.25. Melding om riving ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bygningen står fremdeles matrikkelført hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Luft-til-luft varmepumpe montert i stue (opplyst montert i 2025). Gulvvarme i baderom.

Det er påvist avvik ved at de elektriske varmekablene på bad/vaskerom i 1. etasje er defekt.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Tidligere ildsteder i stue og kjellerstue er fjernet, og røykløpene er murt igjen. Det er dermed ingen etablerte ildsteder i boligen p.t. Det er registrert fuktflekker ved sotluken i kjelleren, opplyst å være fra tiden før taket ble omtekket.

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

Det ligger en nedgravd oljetank av ukjent type under støpt betongplatting ved inngangspartiet uten dokumentasjon på tømming, rensing eller sanering. Tidligere dagtank i kjellernedgangen er fjernet da oljekaminen ble tatt bort.

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

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.
Selger opplyser at det står en ruter fra Teneo som vil bli stående i boligen.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Deler av boligens areal i kjeller er innredet som hybeldel. Arealet er ikke godkjent av kommunen, og det gis ingen garanti for at bruksendring vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommene ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommene omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2013-2024 (plan-ID 201301), vedtatt 17.03.2014. Arealbruken er i planen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommene ligger innenfor flystøysone for Andøya lufthavn. I kommuneplanens bestemmelser § 1.3 Støy, heter det: "Alle områder ved Andenes (sørover til og med Toften) og områdene på østsida av øya sørover til Skarstein havn ligger innenfor flystøysone til Andøya lufthavn, jf bestemmelser i flystøysonekart for Andøya lufthavn, Avinor... Støy skal vurderes iht retningslinje T-1442 Behandling av støy i arealplanleggingen."

Det pågår planarbeid i området. Kommunedelplan 'Sentrumsplan for Andenes' (plan-ID 202305) er under arbeid med status 'Planlegging igangsatt'.

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.
For Hans egedes gate 12:

kr 683 645,- for 2025
Sekundærverdi kr 2 734 578,-.

For Hans Egedes gate 14 :

kr. 9995,- for 2025 Formuesverdien er innhentet fra selger/skattemelding.

Notater

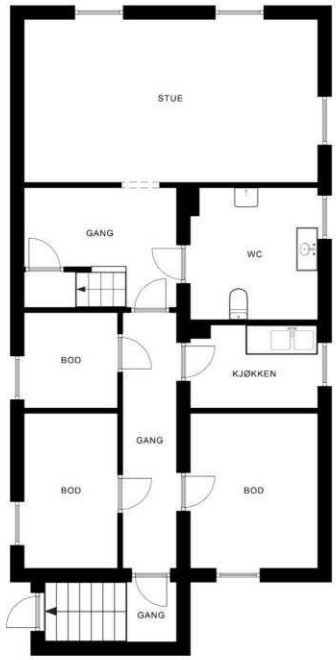








Plantegning





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

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.

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
Hans Egedes gate 14: Jarl Arvid Olsen
Hans Egedes gate 12: Alvhild Marie Kiils dødsbo

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 7739
Dato: 26.09.1986
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4308
Dato: 09.06.1987
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,6 % 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 14-08-2026 av Kenneth Behrens i Paulsen Takst AS.

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 14.08.2026
- Selgers egenerklæring på gnr. 48/98 datert 24.08.2026
-selgers egenerklæring på gnr. 48/254 datert 25.08.2026
- Energiattest datert 14.08.2026
- Bygningstegninger datert 11.08.1962 og16.08.1972
- Midlertidig brukstillatelse datert 15.03.1973
- Matrikkelrapport datert 11.08.2026
- Grunnkart datert 11.08.2026
- Kommuneplankart datert 29.06.2026
- Målebrev datert 10.08.1986 og 25.05.1987
- Vedleggsliste - Løsøre og tilbehør som kan medfølge
- melding om riving datert 06.08.25
- 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

HANS EGEDESGATE 12

Nabolaget Andenes - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Andøy videregående skole — 1 min
Linje 871, 874, 883 — 0.1 km

Andøya lufthavn Andenes — 15 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) — 5 min
253 elever, 22 klasser — 0.4 km

Andøy videregående skole — 3 min
150 elever — 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Andøy VGS — 1 min

Kople Andenes Suite Hotel — 7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

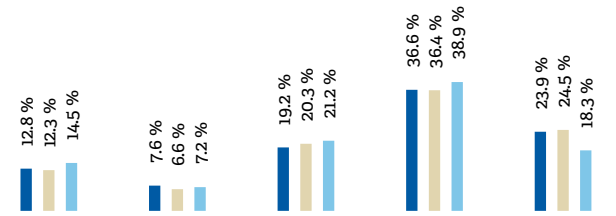
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Andenes	1 329	768
Andenes	2 491	1 399
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Andungen barnehage (1-5 år) — 7 min
50 barn — 0.6 km

Barnas Hus (1-5 år) — 9 min
15 barn — 0.8 km

Måsungen barnehage (1-5 år) — 10 min
29 barn — 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Storgata — 6 min

Coop Prix Andenes — 10 min
PostNord — 0.9 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. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

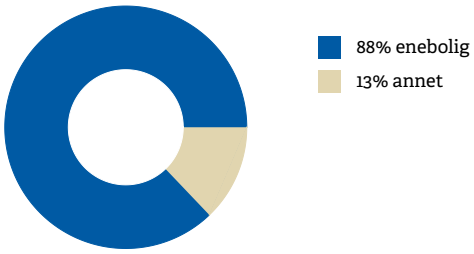
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Andenes skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.5 km
Andeneshallen Aktivitetshall	**13 min** 1.1 km
Vestbyen Treningssenter	**17 min**

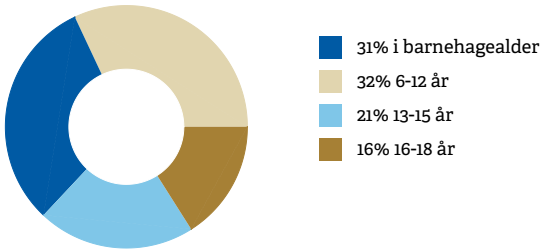
BOLIGMASSE



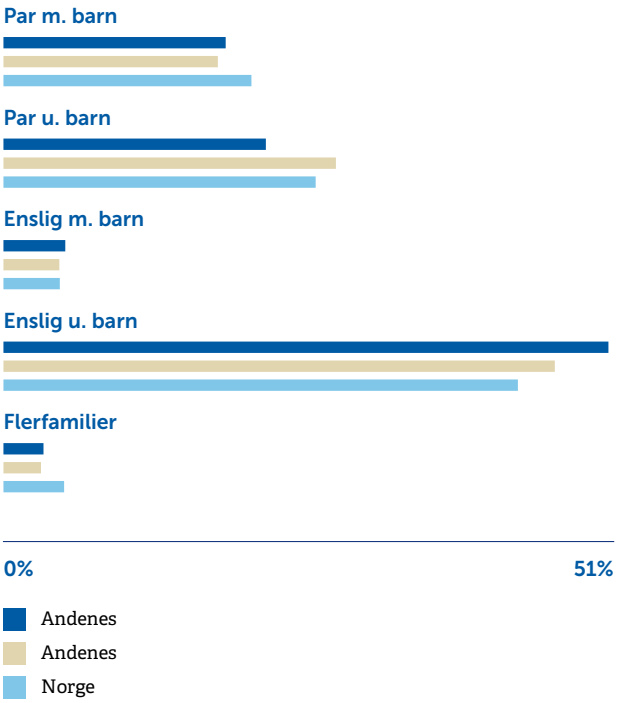
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**7 min**
Andenes Vinmonopol	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



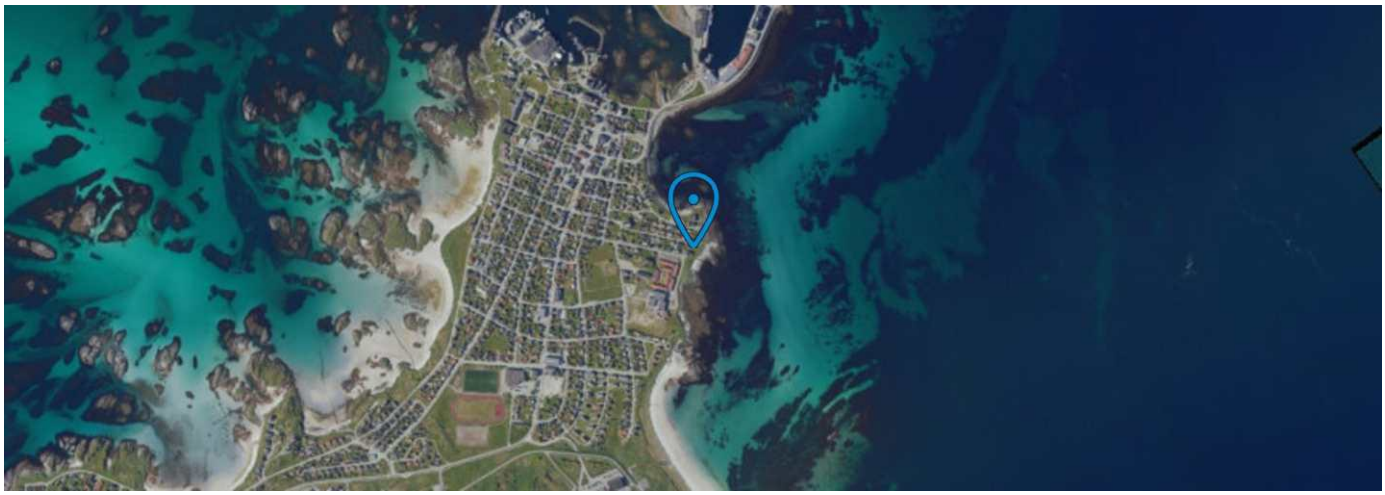
FAMILIESAMMENSETNING

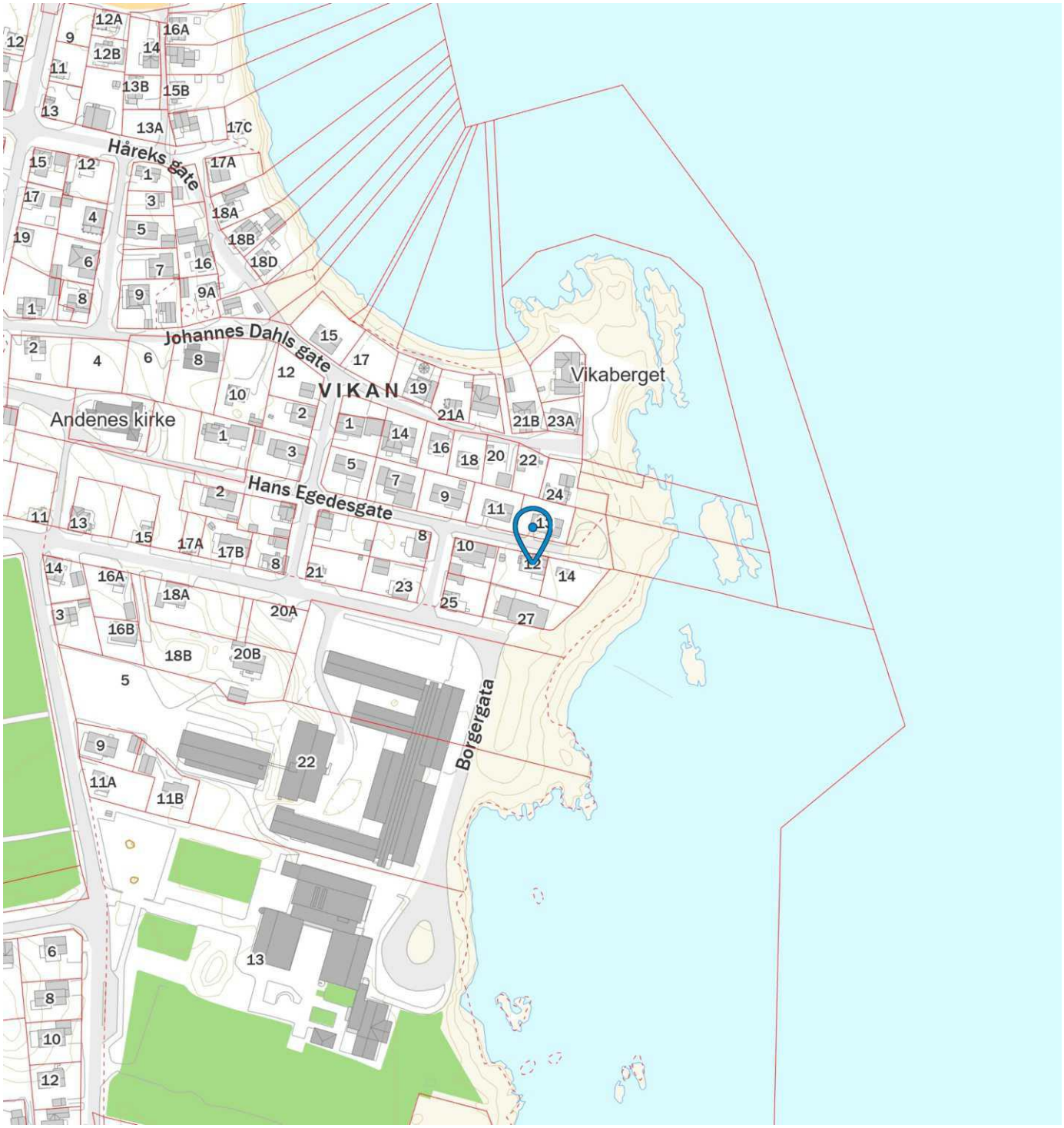


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 48,48, bnr. 98,254, snr. 0,0

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1729 **PropCloud ref nr:** TJ6905

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Behrens

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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg), Vegar Paulsen (bygg), Kenneth Behrens (Paulsen & Behrens Takst AS) (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Kenneth Behrens

kenbehren@yahoo.no

415 52 769

Medansvarlig



Vegar Eskil Paulsen

Uavhengig Takstingeniør

vegar@paulsentakst.no

480 14 122

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1964, med tilbygg fra 1973, og fremstår med varierende standard og flere bygningsdeler fra byggeåret eller senere eldre perioder. Det er utført enkelte oppgraderinger, blant annet av taktekking, vinduer, varmepumpe og elektrisk anlegg. Det må likevel påregnes et vesentlig behov for vedlikehold og oppgradering.

De mest alvorlige avvikene gjelder eldre og skadde kjellervinduer, badet i 1. etasje, vaskekjelleren, terrengfall mot boligen og en nedgravd oljetank uten dokumentert sanering. Det er i tillegg registrert forhøyede fuktverdier i kjelleren og manglende eller eldre fuktsikring og drenering. Vaskekjelleren må totalrenoveres, mens badet i 1. etasje har eldre våtromsløsninger med usikker tetthet.

Øvrige avvik gjelder blant annet rust på taktekking, begrenset lufting av loft, eldre vann- og avløpsinstallasjoner samt enkelte sikkerhetsmessige forhold ved trapper, pipe og elektrisk anlegg. Samlet sett må det påregnes betydelige kostnader til utbedring og modernisering. Det er fremvist samsvarserklæringer på elektrisk arbeid utført de senere år, anlegget er delvis fornyet.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stålplater fra omkring 2015 og har lokale rustangrep. Undertaket er eldre, og takkonstruksjonen har begrenset ventilasjon. Ytterkledningen ligger enkelte steder nær terrenget. Flere vinduer i 1. etasje er skiftet, mens eldre vinduer har slitasje. Kjellervinduene har punkterte eller sprukne glass og slitte karmer. Ytterdøren har fuktskader, og det mangler rekkverk ved utvendig verandatrapp samt tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Hans Egedesgate 14 inngår i salget. Tidligere bolig er revet ned til plate og grunnmur. Gjenværende konstruksjoner er ikke tilstandsvurdert, og dokumentasjon på frakobling av vann, avløp og strøm er ikke fremlagt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er fra ulike tidsepoker og har normal slitasje. Det er registrert knirk i gulv og lokal høydeforskjell på over 15 mm i stuen. I kjelleren er det målt forhøyede fuktverdier i treverk, men det ble ikke påvist råteskader i det undersøkte området. Det er også registrert tegn til fukt ved pipens sotluke. Rekkverk i innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav, og radonmåling er ikke utført.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje har eldre våtromsløsninger uten dokumentasjon. Det er registrert mangelfull montering av baderomsplater, utilstrekkelig fall, defekte varmekabler og utett utførelse ved rørgjennomføring. Tettesjikt og sluk har usikker fremtidig funksjon. Vaskekjelleren har mangelfullt tettesjikt, fall og ventilasjon, og må totalrenoveres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasje er av eldre dato og har svelling og skader i benkeplaten ved vasken. Kjøkkenventilator har avtrekk til friluft. Kjellerkjøkkenet er enkelt og eldre, og mangler strøm, hvitevarer og avtrekk. Oppgradering må påregnes dersom kjøkkenet skal tas i ordinær bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsinstallasjonene er i hovedsak eldre og har usikker fremtidig funksjon. Avløpsanlegget mangler dokumentert lufting og tilfredsstillende stakemulighet. Varmepumpen fra 2025 har ulyd fra utedelen, og varmtvannsberederen fra 2003 har passert forventet brukstid.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen og fundamenteringen er ukjent.
Kjellerkonstruksjonen mangler moderne fuktsikring og drenering, og det er registrert forhøyede fuktverdier. Terrenget er flatt eller faller inn mot boligen, og terrengjustering og bedre bortledning av overvann anbefales. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det ligger en nedgravd oljetank ved inngangspartiet uten dokumentasjon på tømming, rensing eller sanering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	170 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

Lovlighet

Enebolig

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

Fremlagt plantegning av kjeller, datert 11.08.1962, viser arealet som i dag benyttes som kjellerstue, benevnt som arbeidsrom.

Plantegning av 1. etasje, datert 16.08.1972, viser tilbygget mot nord som et separat arbeidsrom med adkomst fra entré/vindfang. Arealet fremstår i dag som en del av stuen.

Det er for øvrig registrert enkelte avvik mellom fremlagte tegninger og dagens utførelse. Dette gjelder blant annet vinduer som er endret, samt veranda som ikke er inntegnet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse endringene er byggemeldt eller godkjent.

Eiers representant opplyser om at det er sendt inn forenklet byggemelding på overbygg til kjellernedgang, utebod i hage og riving av tidligere bolig på Hans Egedesgate 14.

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

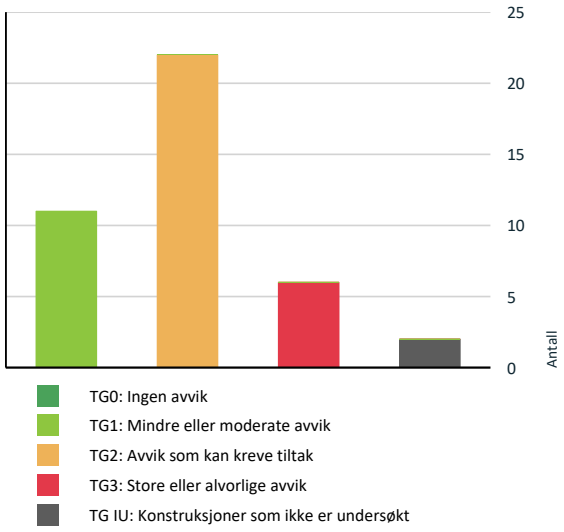
Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

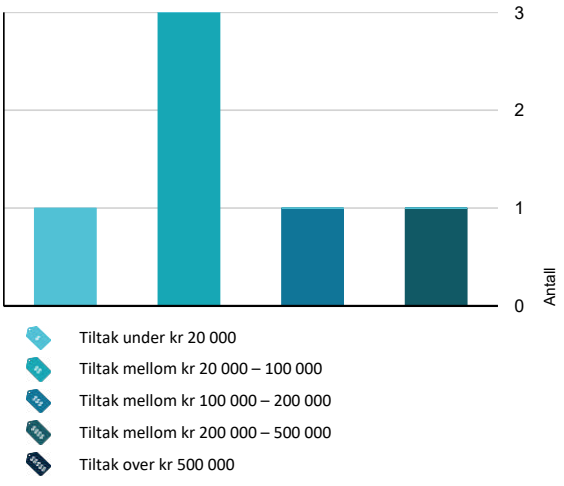
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten omfatter Hans Egedesgate 12, gnr. 48, bnr. 98, og Hans Egedesgate 14, gnr. 48, bnr. 254, som forutsettes solgt samlet. Oppgitt markedsverdi gjelder begge eiendommene samlet.

Tilstandsvurderingen gjelder bygningene på Hans Egedesgate 12. Hans Egedesgate 14 betraktes som en ubebygd tomt, men har rester etter tidligere bebyggelse i form av betongplate, grunnmur og murte konstruksjoner. Disse er ikke tilstandsvurdert, og eventuell egnethet for gjenbruk er ikke vurdert.

Det er ikke foretatt undersøkelser av byggegrunn, forurensning, skjulte konstruksjoner eller installasjoner i grunnen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på frakobling av vann, avløp og strøm. Eiendommens utnyttelses- og bebyggelsesmuligheter er ikke vurdert. Disse forholdene må avklares med kommunen og aktuelle ledningseiere. Kostnader til undersøkelser, videre riving, opprydding og opparbeidelse kan påløpe og er ikke særskilt beregnet i rapporten.

Det er fremlagt dokumentasjon på innsendt søknad om tiltak unntatt søknadsplikt på riving av bolig.

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig (en person som opptrer på vegne av eier), og eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.

Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.

Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Kjeller Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjellerkjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold - Hans Egedesgate 14** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer 1. etasje** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** 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
- **Kjøkken > Kjeller > Kjellerkjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke montert rekkverk på ene siden av utvendig trapp til veranda
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers representant.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Vedlikehold
Eldre bolig som er noe vedlikeholdt. Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Tilbygg 1. etasje med vindfang og utvidelse stue mot nord. Byggeår basert på midlertidig brukstillatelse.
2021	Tilbygg	Tilbygg trappenedgang utvendig. Opplysninger fra egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er utvendig tekket med stålplater. Fra loftet er det synlig trefiberbaserte undertaksplater (sutaksplater), vurdert å være fra byggeåret. Det er ukjent om det ble etablert nytt undertak over de eksisterende platene i forbindelse med omtekkingen.

Ifølge eiers representant ble taktekkingen fornyet omkring 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på nøyaktig tidspunkt, utførende eller hvorvidt arbeidet ble utført av faglærte.

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at taktekkingen har noe rust, særlig i nedre del av tekkingen.

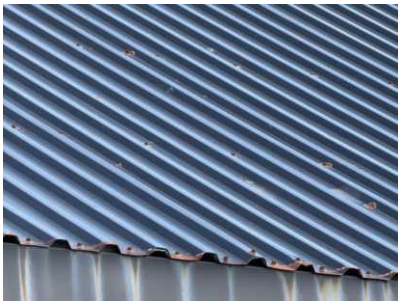
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Rustangrep bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av taktekkingen, slik at lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner unngås.

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







Rust på tekking.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.

Vurdering av avvik:

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feiler må monteres.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft.
Tilbygg mot nord er utført som sperrekonstruksjon.
Isolert mellom undergurter.
Adkomst til loft via takluke i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har liggende bordkledning.
Kledningen er eldre, men nylig malt. På grunn av alder og generell slitasje må det påregnes hyppigere vedlikehold, samt utskifting av kledning på sikt.

Vurdering av avvik:
• Kledningen ligger nært terrenget enkelte steder og er derfor utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktskader og råte på kledningen og underliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på ytterveggene.



Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer 1. etasje

Beskrivelse

Boligens 1. etasje har vinduer med fabrikkmalte trekarmer og 2-lags energiglass fra perioden 2014–2022.
Stuevindu mot øst er fra 1978, og vindu på bad mot sør er av eldre, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og rust på de eldre vinduene.

• I egenerklæringen er det oppgitt at utskifting av vindu er utført av ufaglært personell. Det er ikke fremvist dokumentasjon på monteringen. Ufaglært arbeid medfører økt risiko for mangelfull montasje og lekkasjer rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokale utbedringer eller vurderes utskifting av eldre vindu for å hindre videre forringelse og redusere risiko for trekk, varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

• Ytterligere undersøkelser anbefales. Ufaglært arbeid og manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil, mangelfull tetting og fremtidige lekkasjer rundt vinduene.



Eldre stuevindu.



Eldre badvindu.



Nyere vindu.

TG 3 Vinduer Kjeller

Beskrivelse

Boligens kjeller har vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass fra -80 tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

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

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport







Ytterdør



Skader på dørblad ytterdør.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:
- 1 stk ytterdører av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass fra 2018.
- 1 stk kjellerdør av malt treverk fra 2021.

Vurdering av avvik:

• Ytterdøren til 1. etasje har fuktskader utvendig, og malingen har blæret seg opp flere steder.
Vannbrettet har en del rust på seg.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer eller utskifting bør gjennomføres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Kjellerdør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har veranda på ca 18 m2, med utgang fra stue.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark.
Malt rekkverk med stående bord i treverk.

Ifølge egenerklæring er veranda oppført i 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring



Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til entre 1. etasje med vanger og rekkverk av malt treverk. Trinn av strekkmetall.

Utvendig trapp til veranda med vanger og trinn i impregnert trevirke. Rekkverk av malt treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på ene siden av utvendig trapp til veranda

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





TG IU Andre utvendige forhold - Hans Egedesgate 14

Beskrivelse

Hans Egedesgate 14, gnr. 48, bnr. 254, ligger øst for Hans Egedesgate 12 og forutsettes solgt sammen med denne. Eiendommen har et matrikkelført areal på ca. 519 m². Oppgitt markedsverdi i rapporten gjelder eiendommene samlet.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, planidentifikasjon 201301. Det er ikke foretatt en nærmere vurdering av eiendommens utnyttelses- eller bebyggelsesmuligheter.

Det har tidligere stått en bolig på eiendommen. Bygningen er revet, men deler av betongplate, grunnmur og murte konstruksjoner står igjen. De gjenværende konstruksjonene er ikke tilstandsvurdert, og eventuell egnethet for gjenbruk er ikke vurdert.

Det er fremlagt dokumentasjon på innsendt søknad om tiltak unntatt søknadsplikt på riving av bolig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på frakobling og sikring av vann-, avløps- og strømtilførsel. Forholdene anbefales avklart med kommunen og aktuelle ledningseiere. Kostnader til eventuell videre riving, fjerning av konstruksjoner og opparbeidelse av tomten må påregnes.

Eiers representant opplyser at avløp er blindet av, strøm er koblet fra i hovedskap og vann er koblet fra.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv består i hovedsak av parkett, belegg, teppe og malt betong.

Ifølge egenerklæring ble det lagt ny parkett i stuen og på soverommet innerst til venstre i 1. etasje i 2023. Øvrige gulv er fra ulike tidsepoker.

Det er registrert normale bruksmerker. Flere overflater er av eldre dato, og mindre avvik må påregnes uten at disse faller innenfor rapportens formål å beskrive i detalj.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Særlig på kjøkken 1. etasje.

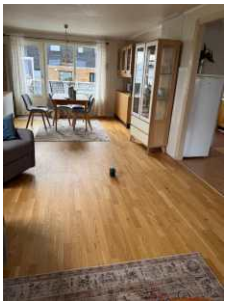
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har i hovedsak malt og ubehandlet trepanel, samt malt strie.
Himlingene har malte glatte flater og himlingsplater.

Det er registrert normale bruksmerker. Flere overflater er av eldre dato, og mindre avvik må påregnes uten at disse faller innenfor rapportens formål å beskrive i detalj.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

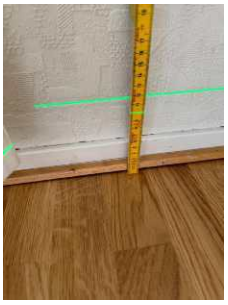
Måling av høydeforskjeller i etasjeskillere er utført som stikkprøver i utvalgte rom. Stikkprøvemålinger gir kun indikasjon på lokale avvik og kan ikke anses som en fullstendig vurdering av hele konstruksjonen. Det kan derfor ikke gis garanti for tilstanden i øvrige deler av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. i stue 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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



Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i ett område med moderat til lav forekomst av radon ifølge aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Feieluken er etablert i kjeller og lot seg ikke åpne under befaring.
Heldekkende pipebeslag er etablert over tak.
Det er ikke etablert ildsted i boligen. Tidligere ovner i stue og kjellerstue ble fjernet, og pipeløpene er murt igjen.
Arbeidene er oppført som ufaglærte og antas utført omkring 1995 ifølge egenerklæring.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert rennemerker ved sotluken, noe som indikerer fuktinntrengning. Eiers representant opplyser at dette er fra tiden før taket ble skiftet.

• Arbeid utført på pipe er utført av ufaglærte.

Konsekvens/tiltak

• Det bør følges med på rennemerker ved sotluken, og eventuelle tegn til fortsatt fuktinntrengning bør utbedres for å unngå ytterligere skader på pipe og omkringliggende konstruksjoner.

• Arbeidene er oppført som ufaglærte og antas utført omkring 1995. Konsekvensen av ufaglært arbeid er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og manglende dokumentasjon. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson.

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Pipe 1. etasje kjøkken.



Tidligere åpning i stue er murt igjen.



Feieluke kjeller.



Tidligere åpning i kjellerstue er murt igjen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller som er innredet og har flere rom mot terreng. Fuktmåling er utført i lukeåpning på vegg i kjellerstue, samt gulvlist. Målingen viser henholdsvis 34,2% og 20,5% vektprosent i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom åpning i utforet kjellervegg påvist høyt fuktnivå, men ikke påvist fukt-/råteskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det anbefales å utføre tiltak for å redusere fuktnivået, for eksempel ved å etablere drenering og utvendig fuktsperre.

Høyt fuktnivå i kjellervegger kan over tid føre til utvikling av råte, mugg og sopp, samt skade på bygningskonstruksjoner og innemiljø. Tiltak bør iverksettes for å unngå fremtidige fukt- og råteskader.





TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygg mot nord.

Årstall: 1973 **Kilde:** Egenerklæring

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Dør inn til krypkjeller.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rett tretrapp med tette trinn mellom kjeller og 1. etasje.
Vanger og trinn i rekkverk. Teppe montert i trinn.
Håndlist montert på begge sider.

Støpt betongtrapp fra kjellerdør ned til entre i kjeller.
Handlist av impregnert konstruksjonsvirke.

Stedvis knirk, samt bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører og finerdører, med glassfelt i enkelte dører.

Normal bruksslitasje er registrert. Dørene er i hovedsak fra byggeår.
Vedlikehold og justering kan bli nødvendig.

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert symptomer/spor etter skadedyr ved befaring.
Det gjøres oppmerksom på at dette baserer seg på opplysninger fra egenerklæring, og
det som er visuelt mulig å se ved vanlig gjennomgang av boligen. Det er ikke gjort ekstraordinære tiltak for å avdekke spor etter skadedyr.

I egenerklæring er det oppgitt at mus ble oppdaget i april–mai 2026. Det ble satt ut musegift og feller, og syv mus ble fanget i løpet av to dager. Det skal ikke være observert eller fanget flere mus etter dette.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet er renovert etter byggeår, sannsynligvis på 80- / 90-tallet en gang.
Eksakt dato er ikke kjent grunnet manglende opplysninger.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med eldre baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på 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.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler sokkellist og fuging i bunn, noe som gjør platene utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Det bør monteres dør og materialer som er egnet for bruk i våtsone for å unngå fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.
Rommet kan fungere med dør i våtsone, men det anbefales kun bruk av dusjnisje eller dusjkabinett med tette dusjvegger.
Endret bruk eller eksponering for vann kan medføre fuktskader og forkorte levetiden til døren og tilstøtende konstruksjoner.

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





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler som er defekt.
Det er målt fall mot sluk på ca. 1:200 fra dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist avvik på varmekilde

• Det er registrert misfarging på gulvbelegget. Belegget viser tegn til å ha vært overdekket med tepper eller lignende over tid, noe som har medført skade som følge av høy gulvvarme.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.

• Misfarging og skader som følge av overdekking og høy gulvvarme kan føre til redusert levetid på belegget og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon. Utskifting bør påregnes på sikt.



Misfarging belegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra gulvbelegg foran sluk til topp gulvbelegg ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Gulvbelegg/rørgjennomføring under vask.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre plastsluk.

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Mangelfull utførelse gjennomføring gulvbelegg under vask.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det ble ifølge egenerklæring lagt opp nytt røropplegg i forbindelse med flytting av dusj og vaskemaskin i 2023. Utført av Rørleggermester Jan Ellingsen AS.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft.

Baderomsvifte er montert i 2023, samsvarserklæring er fremvist.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Dagens plassering av vifte og dusjkabinett medfører at viften har redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Viften bør vurderes flyttet eller suppleres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av våtrommet. Redusert ventilasjonseffekt kan føre til økt fuktbelastning, som igjen øker risikoen for mugg- og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret fra tilstøtende rom og inn mot våtsone. Det ble gjort målinger i bunnsvill. Det ble målt 8 vektprosent, alt under 15 vektprosent anses som tørt.

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve og ingen garanti for avvik andre plasser.



Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår, byggeforskrift fra før 1997 er lagt til grunn.

Vaskerom i kjeller er utført med malt betonggulv, tapetserte vegger, samt malte himlingsplater i tak.
Frittstående toalett, opplegg for dusj, skyllekar på vegg, innredning med nedfelt vask og varmtvannsbereder er installert.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tettesjikt på vegger og gulv er skadet eller defekt flere steder.

Rommet mangler tilfredsstillende ventilasjon.
Gulvet har utilstrekkelige fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Tettesjikt på vegger og gulv bør utbedres eller fornyes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, da skader eller defekter kan føre til vanninntrenging og påfølgende fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Ventilasjonen i rommet bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

Gulvet bør utbedres slik at det etableres tilstrekkelig fall mot sluk, for å hindre vannansamling og redusere risiko for lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Vurdering av avvik:

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Eldre kjøkken med slette trefronter.
Heltre benkeplate med nedfelt vask.
Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Normale bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling og skader i benkeplate i område ved vask.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å utbedre eller bytte benkeplaten for å hindre videre oppsvelling og skader, samt redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.







Skader i benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > KJELLERKJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Enkelt, eldre hybelkjøkken med slette fronter og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:
• TG2 gis på bakgrunn av alder og generell slitasje, samt manglende strøm og hvitevarer for at kjøkkenet skal anses som funksjonelt.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenet bør oppgraderes for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet, herunder tilkobling av strøm og installasjon av nødvendige hvitevarer. Konsekvensen av dagens tilstand er redusert brukervennlighet og funksjon, samt økt risiko for ytterligere slitasje og behov for fremtidig utskifting.

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



KJELLER > KJELLERKJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ikke avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Dersom rommet skal utstyres med kokemuligheter må det etableres tilfredsstillende ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

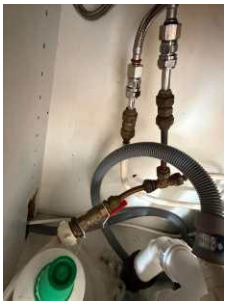
Boligen har innvendige vannledninger av kobberrør.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran er plassert i kjellerstue.

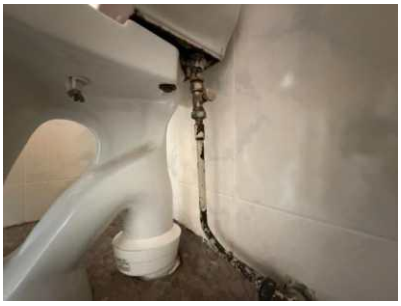
Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende vannledninger.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast fra byggeår. Deler av anlegget skiftet i senere tid.
Store deler av anlegget ligger skjult i konstruksjonen og er ikke mulig å inspisere/verifisere type og tilstand på.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2025 montert i stue.

Eiers representant opplyser at firma er engasjert for å kontrollere og eventuelt utbedre ulyd.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ulyd fra viftelageret i utedelen til varmepumpen ved drift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke årsaken til ulyden og vurdere behov for reparasjon eller utskifting av viftelageret.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert effektivitet, økt energiforbruk, ytterligere skade på varmepumpen og mulig driftsstans.



Utedel



Teknisk info utedel

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2003.
Lokalisert i vaskekjeller.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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





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.

Beskrivelse

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Hovedsaklig åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer.
Sikringsskap er plassert ved nedgang til kjeller.

Skap har hovedsikring på 50 Amp, fordelt på følgende kurser:
1 stk 25 Amp, 3 stk 15 Amp, 1 stk 13 Amp og 3 stk 10 Amp.

Enkelte kurser i sikringsskap er ikke merket. Eiers representant opplyser at dette blir utbedret.

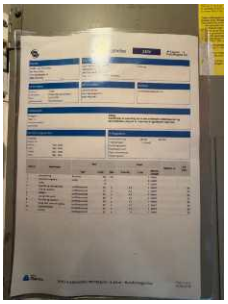
Noranett gjennomførte tilsyn 19.03.2026 og registrerte 12 avvik. Ifølge eiers representant ble samtlige avvik utbedret i mai 2026, og tilsynssaken ble lukket av tilsynsmyndigheten i juni 2026. Dokumentasjon på avsluttet tilsynssak er fremvist.

Elektro Installasjon AS har ifølge eiers representant utført følgende arbeider:
•2023: Montert sensorstyrt baderomsvifte. -Fremvist samsvarserklæring.
•2024: Montert komfyrvakt. - Fremvist samsvarserklæring.
•2025: Renovert sikringsskap med automatsikringer og enkelte endringer i kursopplegget. - Fremvist samsvarserklæring.
•2025: Montert to doble utvendige stikkontakter. -Fremvist samsvarserklæring.
•2026: Montert dobbel stikkontakt på veranda og jordet stikkontakt for varmepumpe. -Fremvist samsvarserklæring.
•2026: Utbedret avvik etter eltilsyn. -Fremvist samsvarserklæring.

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.



Kurser har blitt merket i ettertid av befaring.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold under befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Kjellervegger og gulv er av eldre støpt konstruksjon uten utvendig fuktsikring eller drenering.

Konstruksjonen er ikke utført med moderne løsninger for fukthåndtering, og fuktvandring fra terreng må påregnes. Det er registrert forhøyet fukt ved måling av treverk i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong med ukjent fundamentering.
Tilbygget mot nord er utført med lecamur.

Større deler av grunnmuren er enten kledd innvendig eller ligger under terreng, og har derfor ikke vært mulig å inspisere. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har tilnærmet flat terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av PVC plast fra ca. 1998 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type fra byggeår og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ifølge egenerklæring skal eiendommen ha blitt koblet til offentlig avløpsnett omkring 1998. Arbeidet skal ha blitt utført av Klaus Karlsen Maskinentreprenør AS. Eiendommen hadde tidligere privat avløp.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse
Oljetanken av ukjent type er nedgravd under støpt betongplatting ved inngangspartiet.

Ifølge egenerklæring er tidligere dagtank i kjellernedgangen ved hovedinngangen/sikringsskapet fjernet da oljekaminen ble tatt bort.

Vurdering av avvik:
• Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.

Konsekvens/tiltak
• Krav om sanering eller rensing medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med fossil olje og parafin til oppvarming i boliger og næringsbygg.

Tanker som ikke lenger er i bruk, skal tømmes, renses og enten fjernes eller fylles igjen i samsvar med gjeldende forskrift. Utført arbeid skal dokumenteres.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er utført for den nedgravde oljetanken på eiendommen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Det er ikke montert rekkverk på ene siden av utvendig trapp til veranda
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/166 m²

Enebolig: Stue, 2 Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, 2 Entré, 2 Gang, Kjellernedgang, 3 Bod, Vaskerom, Kjellerstue

Andre bygg: Utebod
Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 600 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten PropCloud som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Verdi er satt for Hans Egedesgate 12 og 14 samlet.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Håreks gate 18A	146	01-12-2023	2 600 000	2 820 000	19 315	1950	Enebolig	228 m
2	Michael Sars gate 4	162	14-05-2024	2 900 000	3 000 000	18 518		Enebolig	512 m
3	Prinsensgate 5	168	04-11-2025	2 550 000	2 680 000	15 952	1956	Enebolig	395 m
4	Kong Hans gate 50	178	04-11-2025	2 450 000	2 580 000	14 494	1955	Enebolig	449 m
5	Roald Amundsensgate 63	151	16-01-2025	1 800 000	1 950 000	12 913	1952	Enebolig	648 m

Kilde : PropCloud

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 utgifter: Vann, avløp, feiing og eiendomsskatt. Fremvist.	Kr.		16 000
Forsikring, estimert.	Kr.		11 000
Renovasjon, estimert.	Kr.		5 500
Vedlikehold, estimert.	Kr.		18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**50 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 590 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 450 000**

Utebod

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 450 000**

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.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 950 000**

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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

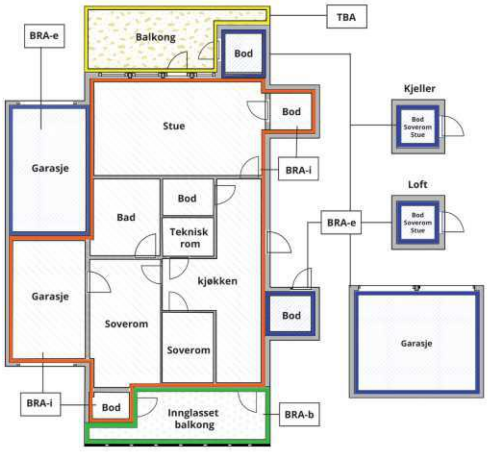
Hva er måleverdig areal?

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.

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	90			90	18
Kjeller	76			76	
SUM	**166**				**18**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Stue, kjøkken, kjellernedgang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, gang		
Kjeller	Entré, gang, bod, bod 2, kjellerkjøkken, bod 3, vaskekjeller, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagt plantegning av kjeller, datert 11.08.1962, viser arealet som i dag benyttes som kjellerstue, benevnt som arbeidsrom.

Plantegning av 1. etasje, datert 16.08.1972, viser tilbygget mot nord som et separat arbeidsrom med adkomst fra entré/vindfang. Arealet fremstår i dag som en del av stuen.

Det er for øvrig registrert enkelte avvik mellom fremlagte tegninger og dagens utførelse. Dette gjelder blant annet vinduer som er endret, samt veranda som ikke er inntegnet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse endringene er byggemeldt eller godkjent.

Eiers representant opplyser om at det er sendt inn forenklet byggemelding på overbygg til kjellernedgang, utebod i hage og riving av tidligere bolig på Hans Egedesgate 14.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023 - Rørleggermester Jan Ellingsen AS - Montert nytt røropplegg i forbindelse med flytting av dusj og vaskemaskin.

2023 - Elektro Installasjon AS - Montert sensorstyrt baderomsvifte.

2024 - Elektro Installasjon AS - Montert komfyrvakt.

2025 - Rørleggermester Jan Ellingsen AS - Skiftet blandebatteri på kjøkken og montert ny varmepumpe.

2025 - Elektro Installasjon AS - Renovert sikringsskap, endret deler av kursopplegget og montert to doble utekontakter.

2026 - Elektro Installasjon AS - Utbedret avvik etter eltilsyn, montert dobbel utekontakt på veranda og jordet stikkontakt for varmepumpe.

Utebod

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
03.8.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1871 ANDØY	48	98		0	471.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans Egedesgate 12

Hjemmelshaver
Kiil Alvhild Marie

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1871 ANDØY	48	254		0	519.4 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Hans Egedesgate 14

Hjemmelshaver
Jarl Arvid Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommene Hans Egedesgate 12 og 14 ligger i et etablert boligområde sentralt på Andenes. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av frittliggende boliger.

Det er kort avstand til Andenes sentrum med dagligvarehandel, øvrige forretninger, serveringssteder og offentlige servicetilbud. Andenes skole, barnehager, idrettsanlegg og svømmehall ligger innen gangavstand. Det er også kort vei til sjø, strand- og friområder.

Adkomst til eiendommene skjer via offentlig vei. Andøya lufthavn ligger noen minutters kjøring fra området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Gjelder Hans Egedesgate 12, tilknytning for 14 er uavklart.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Gjelder Hans Egedesgate 12, tilknytning for 14 er uavklart.

Regulering

Planidentifikasjon: 201301
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 17.03.2014
Arealbruk: Boligbebyggelse

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med plen og spredt beplantning.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo, og tilgjengelig informasjon om eiendommen er derfor begrenset. Informasjon er gitt av familiær representant for eier.

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra egenerklæring.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Redskapsbod oppført i enkelt laftet treverk som er utvendig malt.
Tak tekket med papptekke.
Enkle dører med glass.
Fundamentert på betongplate. Svill er forankret til platen.
Boden er også sikret med patentband til fundamentering.

Ifølge egenerklæring ble boden oppført i 2021.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift - Hans Egedesgate 12	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift - Hans Egedesgate 14	12.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	17.08.2026	Revidert elektrisk og litt øvrig i konstruksjoner.
3	17.08.2026	Redigert dato tilkobling kommunalt avløp.

For gyldighet på rapporten se forside

Hans Egedesgate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 98
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.



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

Jarl Arvid Olsen

Boligen

Hans Egedesgate 12
8480 Andenes

1871-48/98/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- 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?:** 2023

   Firmanavn: Rørleggermester Jan Ellingsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegget for flytting av dusj og vaskemaskin montert.

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**

Vannlekkasje rundt vindu i rom innerst til høyre i kjeller. som har ført til fuktskader på 2 vegger og muligens gulv.

Fuktskade på ytterdør (hovedinngang).

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vanninntregning rundt vindu stoppet ca 2020, men ytterligere utbedring av skade på 2 vegger og eventuelt gulv ikke utført. Rom ikke vært i bruk på mange år. Ytterdør (hovedinngang) ikke byttet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av de fleste vinduer samt balkongdør i første etasje. Arbeidet har pågått i flere runder over siste 10-12 år, sist i 2022. Skifte av vinduer i kjeller ble utført for ca 35-40 år siden.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Overbygg kjellertrapp ute bygget.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak ca 2015, men jeg har ingen dokumentasjon på når og av hvem. Hvorvidt det var faglærte fra firma eller ufaglærte har jeg ingen dokumentasjon på.

---

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

• **Ja**

2 kjellervinduer vendt mot sjøsiden av bygget er fuktig mellom glassene.

Generelt er kjellervinduene gamle og kan være trege å åpne/lukke. De ble som tidligere nevnt byttet for ca 35-40 år siden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Redskapsbod oppført i hagen. Forenklet byggemelding.

---

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?

• **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?

• **Ja**

Se sak under "Våtrom, tak og fasade" om vannintregning ved vindu i innerste rom til venstre i kjeller.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vanninntregning rundt vindu stoppet ca 2020, men ytterligere utbedring av skade på 2 vegger og eventuelt gulv ikke utført. Rom ikke vært i bruk på mange år.

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Ja**

Mus ble oppdaget i april-mai 2026. Det har aldri vært oppdaget mus i huset tidligere som jeg kjenner til.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Musegift og feller ble umiddelbart satt ut. 7 mus gikk i feller i løpet av 2 dager. Etter disse tiltakene er det ikke sett/fanget flere mus. Jeg har etter beste evne undersøkt mange steder og har ikke avdekket noen skader relatert til mus. Jeg har heller ikke klart å avdekke hvor de har kommet inn.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

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

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Firmanavn: Klaus Karlsen Maskinentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Avløp koplet til offentlig avløp. Var tidligere privat avløp. Jeg har ikke tilgjengelig data for når arbeidet eksakt ble utført, men mener å huske at det var ca 1998.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Rørleggermester Jan Ellingsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av blandebatteri på Kjøkken første etasje.

---

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**

Varmekabler på bad 1 etg virker ikke. Varmekabler ble montert for ca 35 år siden og virket frem til sommeren 2025.

Firma Elektro Installasjon AS konstaterte jordfeil/brudd i mai 2026 i forbindelse med annet el-arbeid på eiendommen. Varmekabler ble koplet fra av firma.

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

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

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Rørleggermester Jan Ellingsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe montert.

---

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?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Det var oljekamin med vedfyring i stue i første etasje for mange år siden. Jeg vet ikke eksakt når oljekamin ble fjernet og pipeløp ble murt igjen. Det var også installert peis i kjeller, men den ble aldri brukt, hvorpå peis ble fjernet og pipeløp murt igjen for mange år siden.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Ja**

Nedgravd under betongplatting ved hovedinngang. Jeg er ikke kjent med om tanken er sanert, men tror ikke den er det. Det var dagtank i kjellernedgang ved hovedinngang/sikringsskap tilknyttet oljeanlegget. Denne ble fjernet for mange år siden i forbindelse med at oljekamin ble fjernet fra stue første etasje.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

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

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Ja**

Jeg er ikke kjent med at lys har flimret/blinket, kontakter har vært misfarget, at det har vært uisolerte/klippede ledninger eller at det har luktet svidd, men det ble foretatt tilsyn av Noranett 19. mars 2026 hvorpå det ble utstedt 12 avvik som følger:

1. Sikringsskap: Manglende dekning i ubenyttet åpning for sikringer.
2. Sikringsskap: Kursfortegnelse ikke oppdatert etter bytte av sikringer i skap.
3. Sikringsskap: Samsvarserklæring for anlegget manglet. Gjelder renovert sikringsskap og to utvendige stikkontakter.
4. Sikringsskap: Sikringsskap var jordet og det var montert ujordet stikkontakt rett under skapet.

5. Stue: Gjelder stikkontakt på vegg ved varmepumpe. Lokk var løst, gikk ikke å skru det fast.
6. Kjøkken. Gjelder stikkontakt i lys under skap. Målt ca 45 volt berøringsspenning.
7. Kjøkken: Gjelder stikkontakt på vegg til oppvaskmaskin. Målt ca 45 volt berøringsspenning.
8. Bad. Gjelder stikkontakt i lys over speil. Målt ca 45 volt berøringsspenning.
9. Bad: Gjelder lys over speil. Lysarmatur manglet kuppel/skjerm.
10. Bad: Gjelder stikkontakt på vegg til oppvaskmaskin, målt ca 35 volt berøringsspenning.
11. Kjøkken i kjeller: Gjelder stikkontakt på vegg komfyr og kjøleskap.
12. Ute: Gjelder varmepumpe, tilkoplet i ujordet stikkontakt stue.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alle avvik utbedret i mai 2026, og tilsyn lukket av tilsynsmyndighet i juni 2026.

---

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?:** 2023

   Firmanavn: Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av sensorstyrt baderomsvifte på bad i første etasje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av komfyrvakt på kjøkken i første etasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av sikringsskap (skifte til automatsikringer og noe endring av kursopplegg).

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av 2 stk doble utekontakter.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av dobbel utekontakt på veranda. Oppdraget omfattet også montering av jordet kontakt på innsiden i stuen første etasje for jordet strømtilførsel til varmepumpe. Sistnevnte var også for å lukke to av tidligere nevnte tilsynsavvik.

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?

- **Ja**

Tillbygg stue/gang oppført ca 1972-1973. Dette tror jeg er godkjent av kommunen for mange år siden.

Ny veranda oppført ca 2010 på samme sted som gammel (litt mindre) veranda.

Overbygg kjellertrapp utført i 2021. Forenklet byggemelding.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Kjeller romdelt og innredet over en periode på ca 15 år ca fra 1970 til 1985.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **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**

2021: Ny trapp ved hovedinngang oppført. Bytte av eksisterende trapp på samme sted. Ikke innmeldt til kommunen.

2023: Ny parkett lagt i stue 1 etasje og soverom innerst til venstre samme etasje.

2024: Utbedring av småskader på murpuss på grunnmur samt malt på nytt.

2025: Krypkjeller mot sjøsiden utbedret (murarbeid og nye ventiler). Krypkjeller etablert i forbindelse med utbygg stue/gang i 1972-1973 nevnt tidligere i egenerklæringen.

Hans Egedes gt 14 (1871-48/254/0/0) følger også med på kjøpet. Det var et annex/bygg på denne tomten inntil sommeren 2025 hvorpå bygget ble revet. Grunnmuren står igjen. Melding (Blankett 5188 Bokmål - "Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt") om riving sendt kommunen 6. august 2025, men på kartverket.no står det fortsatt tegnet inn et bygg på tomten. Ligningsverdi på eiendommen ved siste ligning var på kr 9.995,00. Jeg var i dialog med Andøy kommune og Noranett for avklaring om strøm og vann var frakoplet, noe de kunne bekrefte på telefon. Eiendommen er tilkoplet kommunalt avløpsnett ca 1998. Avløp "blanket" igjen i forbindelse med riving. Eiendommen er inngjerdet. Tilgang til krypkjeller i Hans Egedes gt 12 er fra Hans Egedes gt 14. Strøm til robotklipper fra Hans Egedes gt 12.

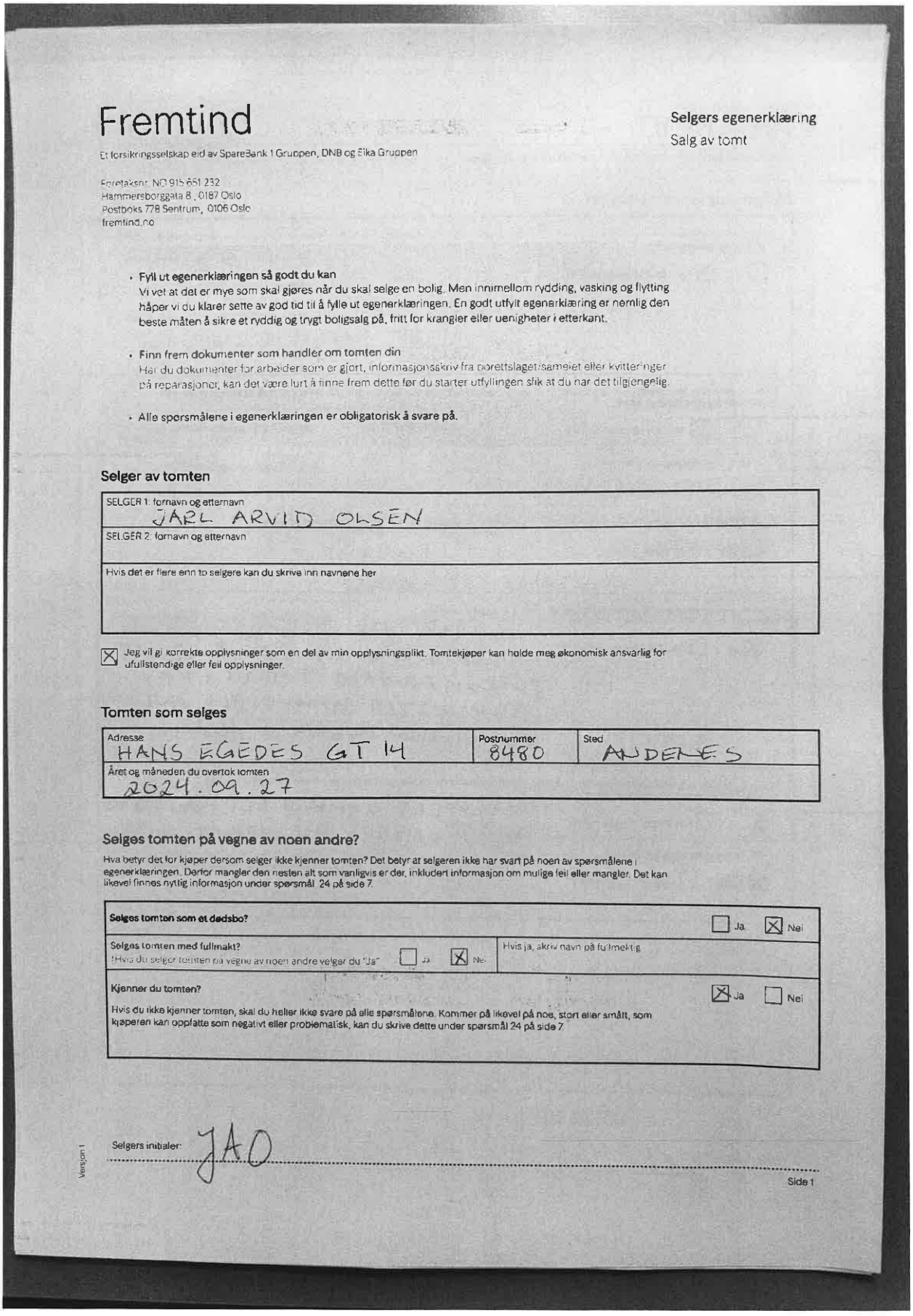
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.



Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av tomt

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om tomten din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av tomten

SELGER 1: fornavn og etternavn JARL ARVID OLSEN
SELGER 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Tomtekjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Tomten som selges

Adresse HANS EGEDES GT 14	Postnummer 8480	Sted ANDENES
Året og måneden du overtok tomten 2024.09.27		

Selges tomten på vegne av noen andre?

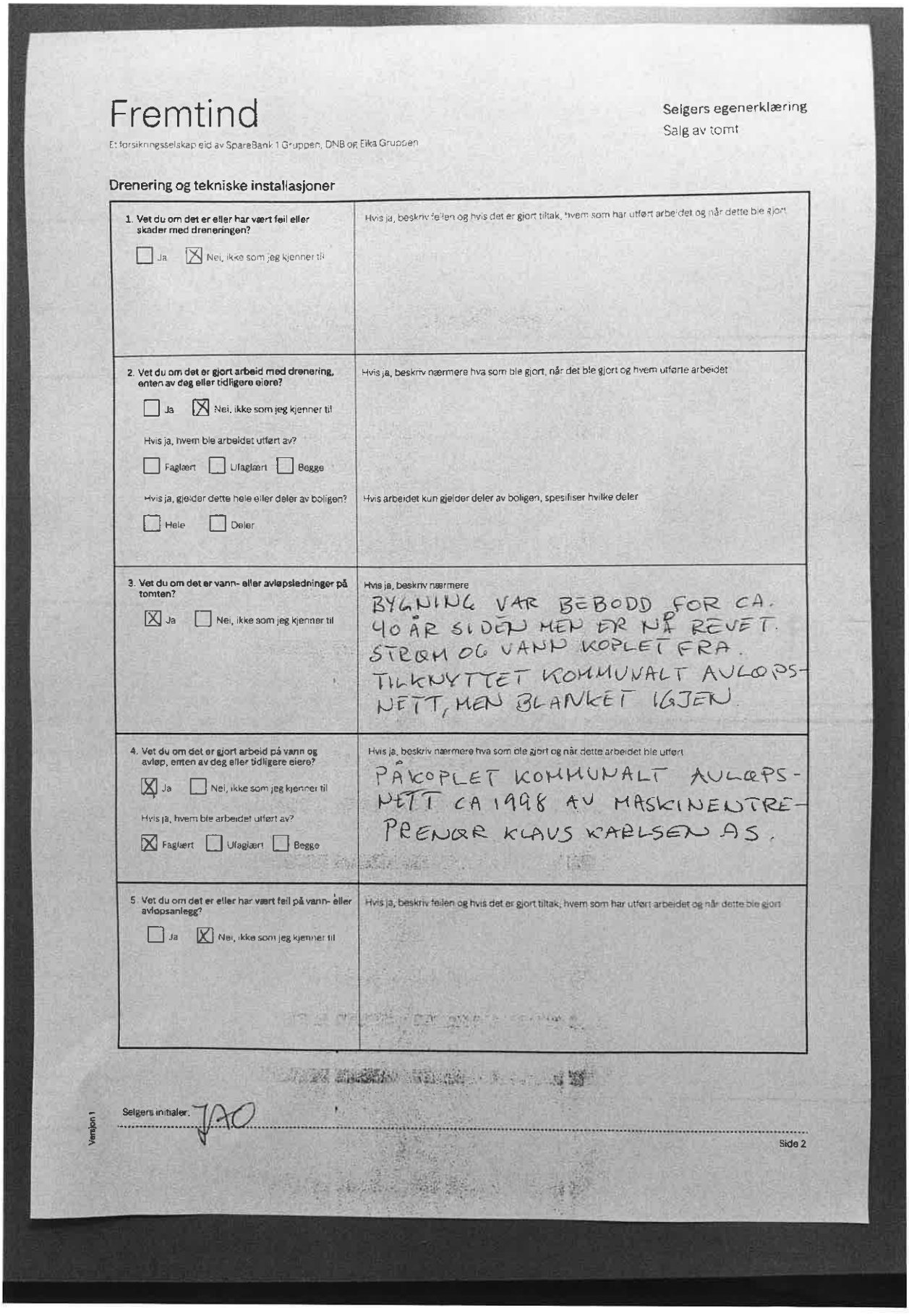
Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner tomten? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 24 på side 7.

Selges tomten som et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei	
Selges tomten med fullmakt? Hvis du selger tomten på vegne av noen andre velger du "Ja" ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du tomten? ☒ Ja ☐ Nei Hvis du ikke kjenner tomten, skal du heller ikke svare på alle spørsmålene. Kommer på likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 24 på side 7	

Versjon 1

Selgers initialer: JAO

Side 1



Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

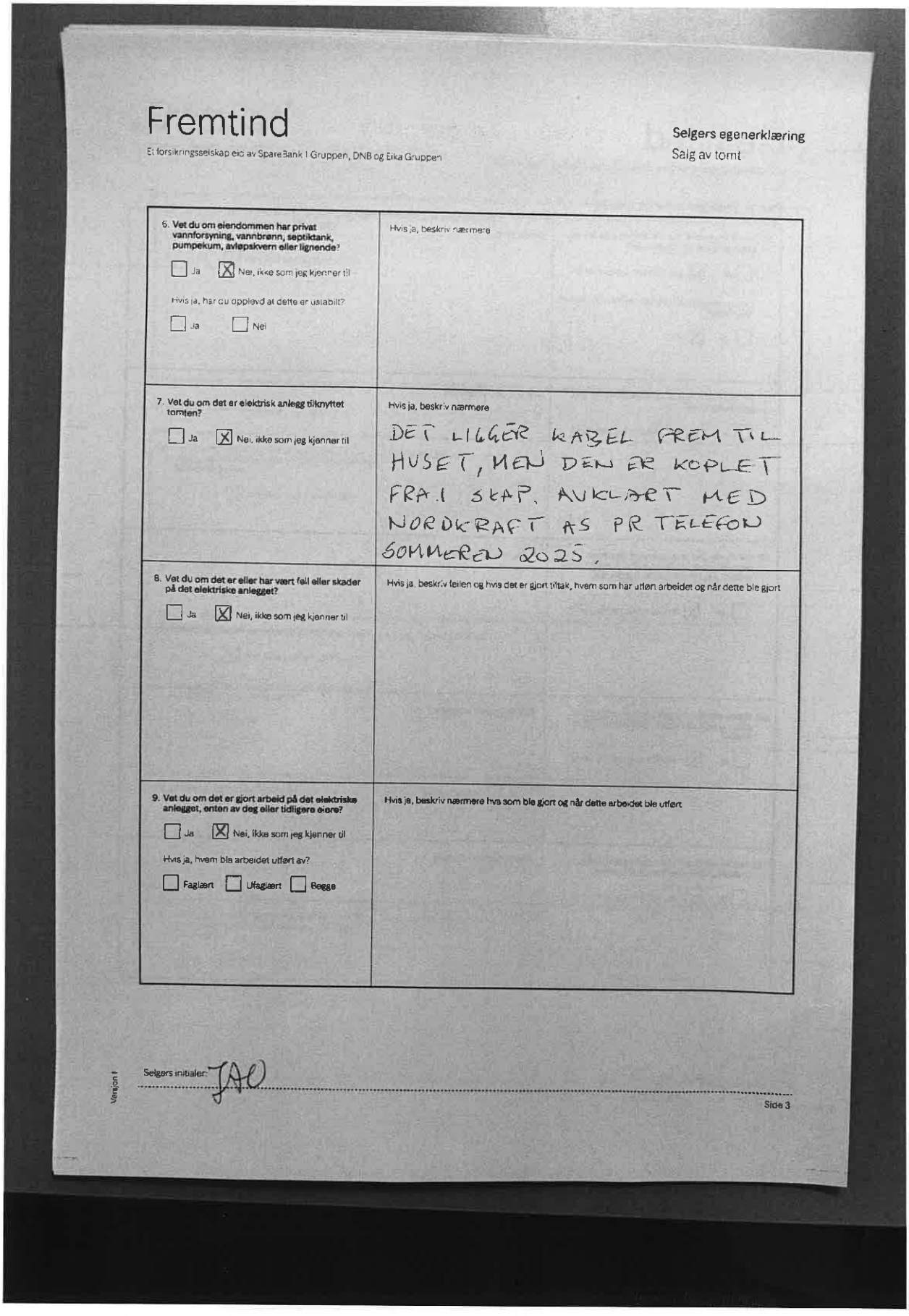
Selgers egenerklæring
Salg av tomt

Drenering og tekniske installasjoner

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler
3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere BYGNING VAR BEBODD FOR CA. 40 ÅR SIDEN MEN ER NÅ REVET. STRØM OG VANN KOPLET FRA. TILKNYTTET KOMMUNALT AVLØPS-NETT, MEN BLANKET IGJEN.
4. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført PÅKOPLET KOMMUNALT AVLØPS-NETT CA 1998 AV MASKINENTRE-PRENØR KLAUS KARLSEN AS.
5. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer: JAO

Versjon 1



Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av tomt

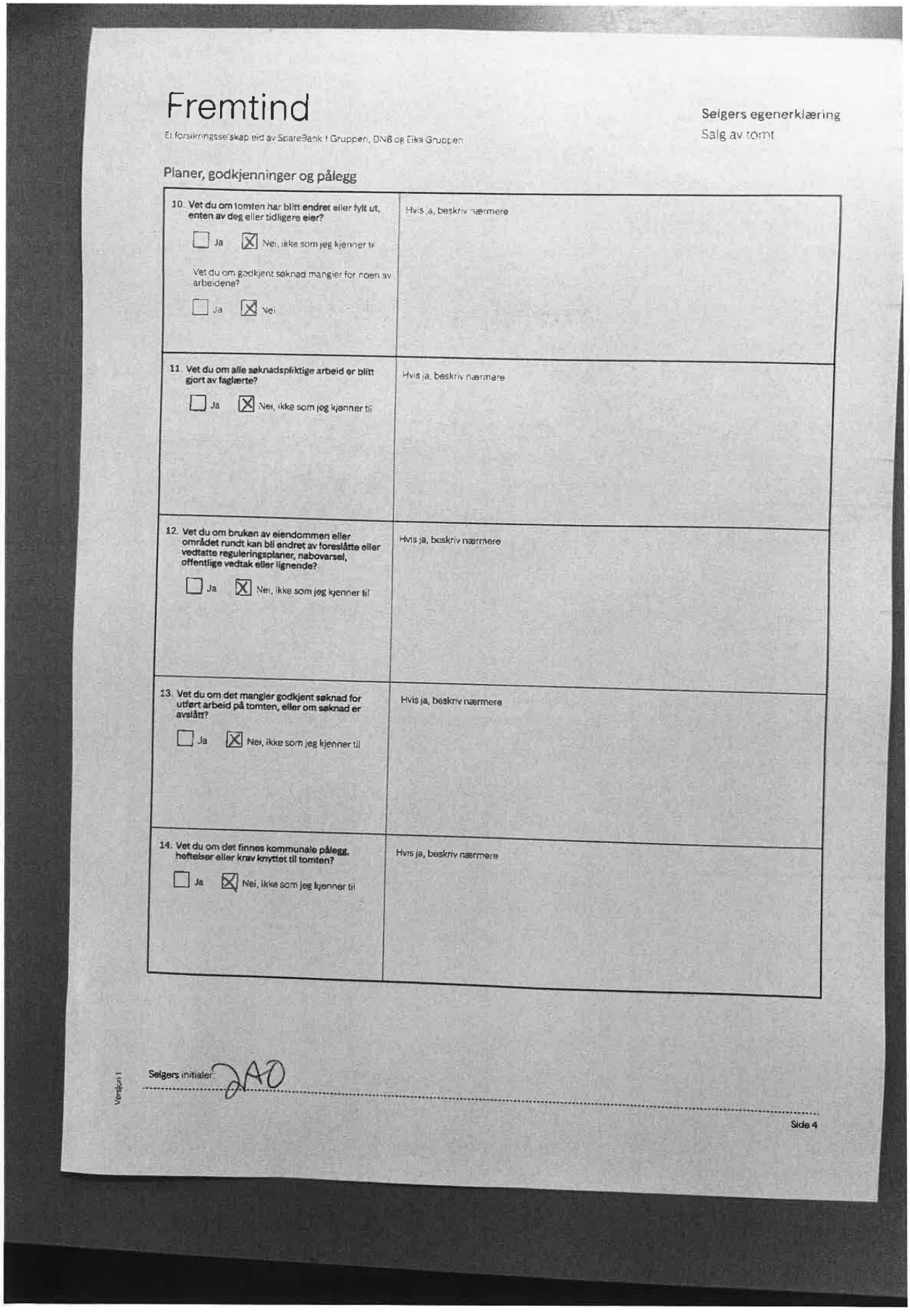
6. **Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
7. **Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere DET LIGGER KABEL FREM TIL HUSET, MEN DEN ER KOPLET FRA I SKAP. AVKLART MED NORDKRAFT AS PR TELEFON SOMMEREN 2025.
8. **Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
9. **Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført

Versjon 1

Selgers initialer: JAO

Side 3

Vedlegg



Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av tomt

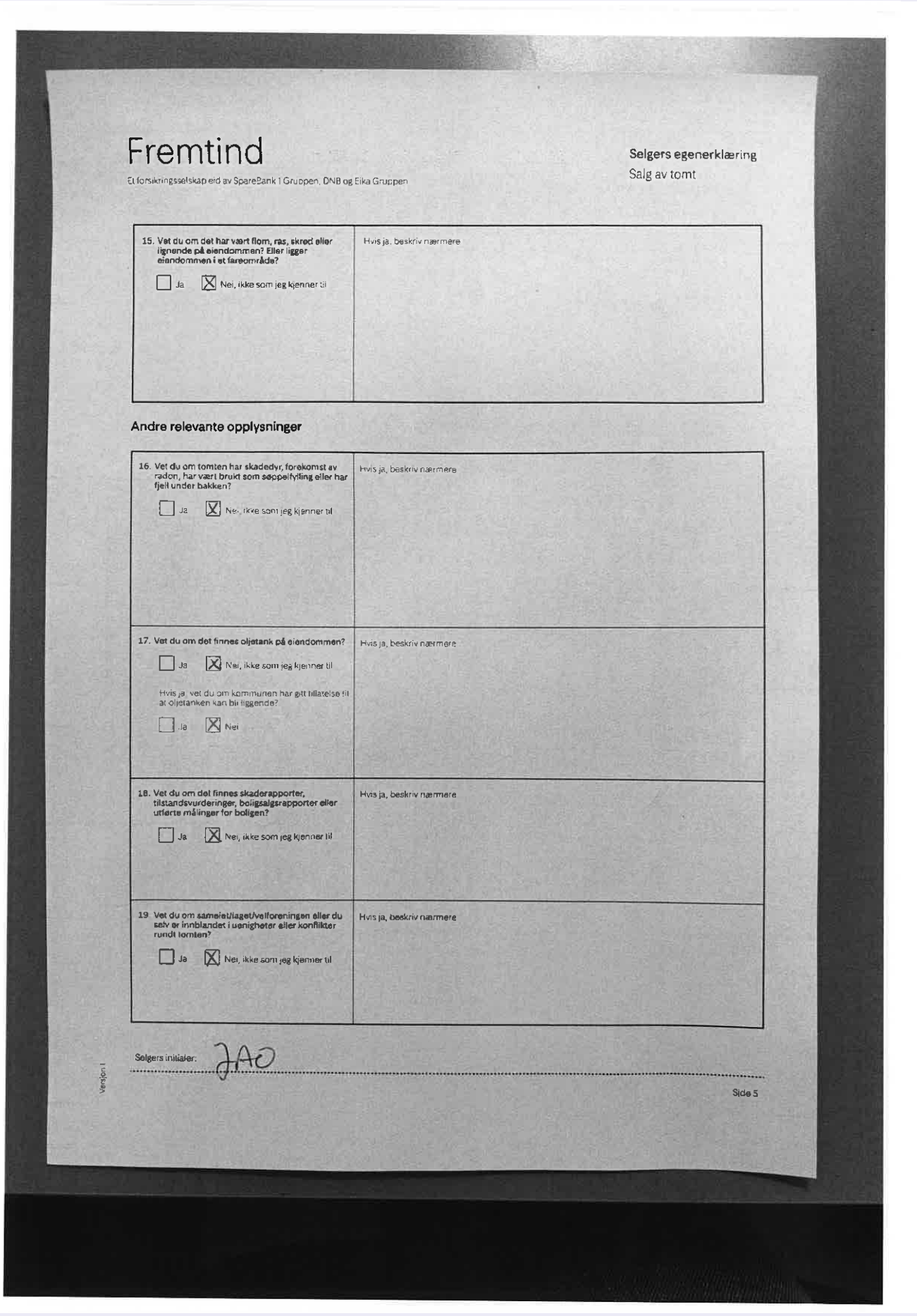
Planer, godkjenninger og pålegg

10. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Vet du om godkjent søknad mangler for noen av arbeidene? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
11. Vet du om alle søknadspliktige arbeid er blitt gjort av faglærte? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
12. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
13. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
14. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Versjon 1

Selgers initialer: JAO

Side 4



Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av tomt

15. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller ligger eiendommen i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

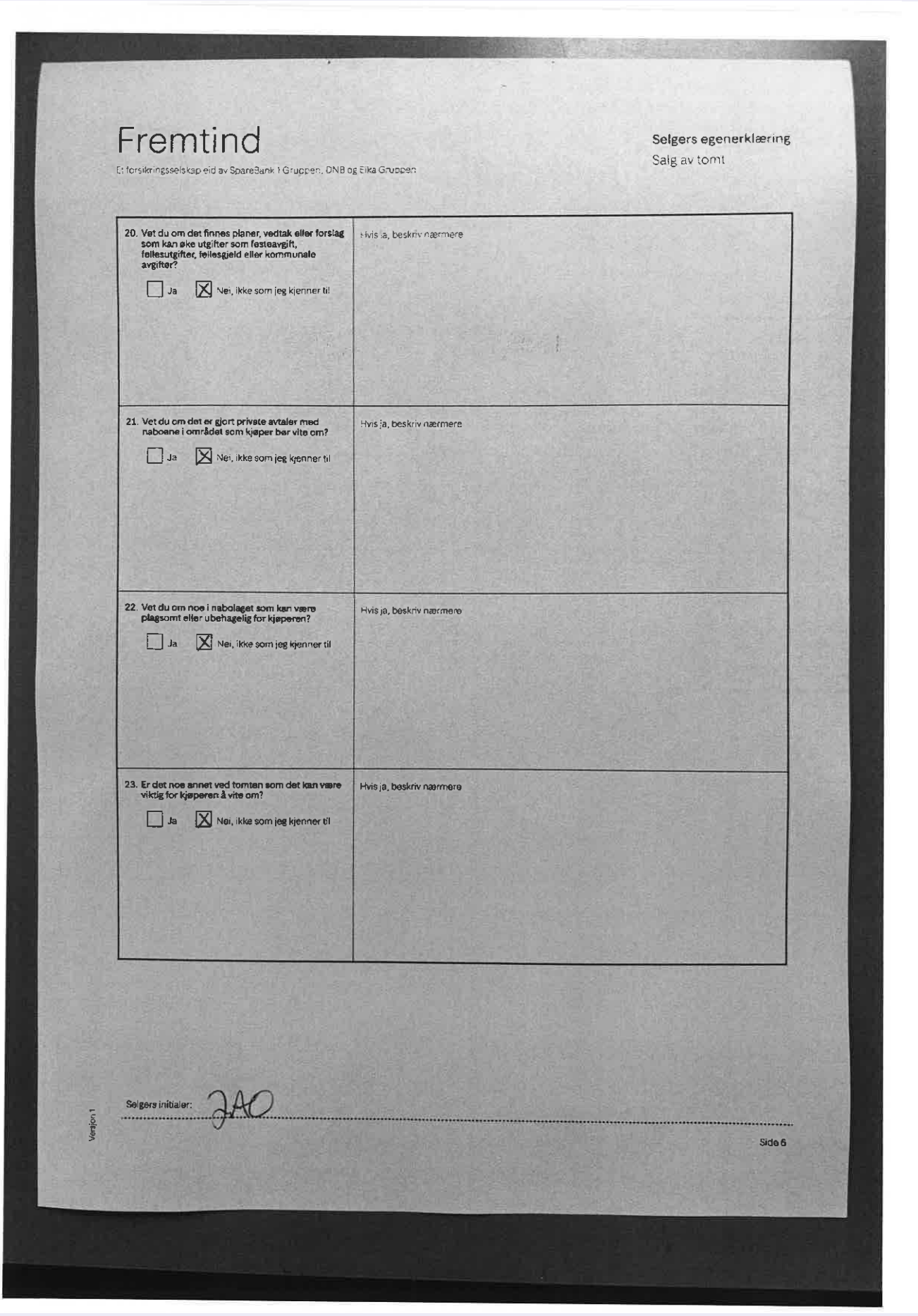
Andre relevante opplysninger

16. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling eller har fjell under bakken? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
18. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
19. Vet du om sameiet/laget/velforeningen eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt tomten? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: JAO

Versjon 1

Side 5



Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

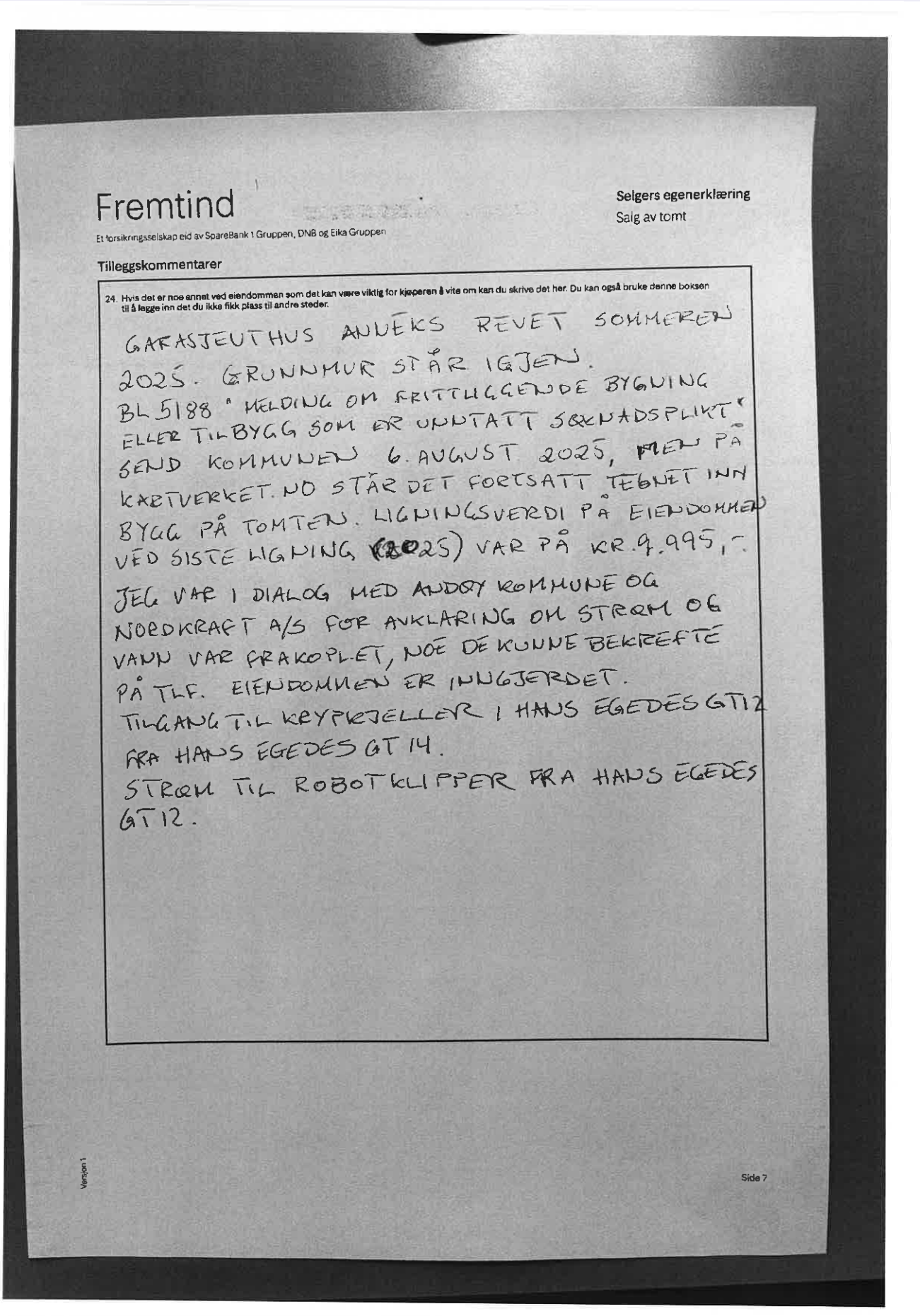
Selgers egenerklæring
Salg av tomt

20. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
21. Vet du om det er gjort private avtaler med naboene i området som kjøper bør vite om? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
23. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøperen å vite om? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: JAO

Versjon 1

Side 6



Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av tomt

Tilleggskommentarer

24. Hvis det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

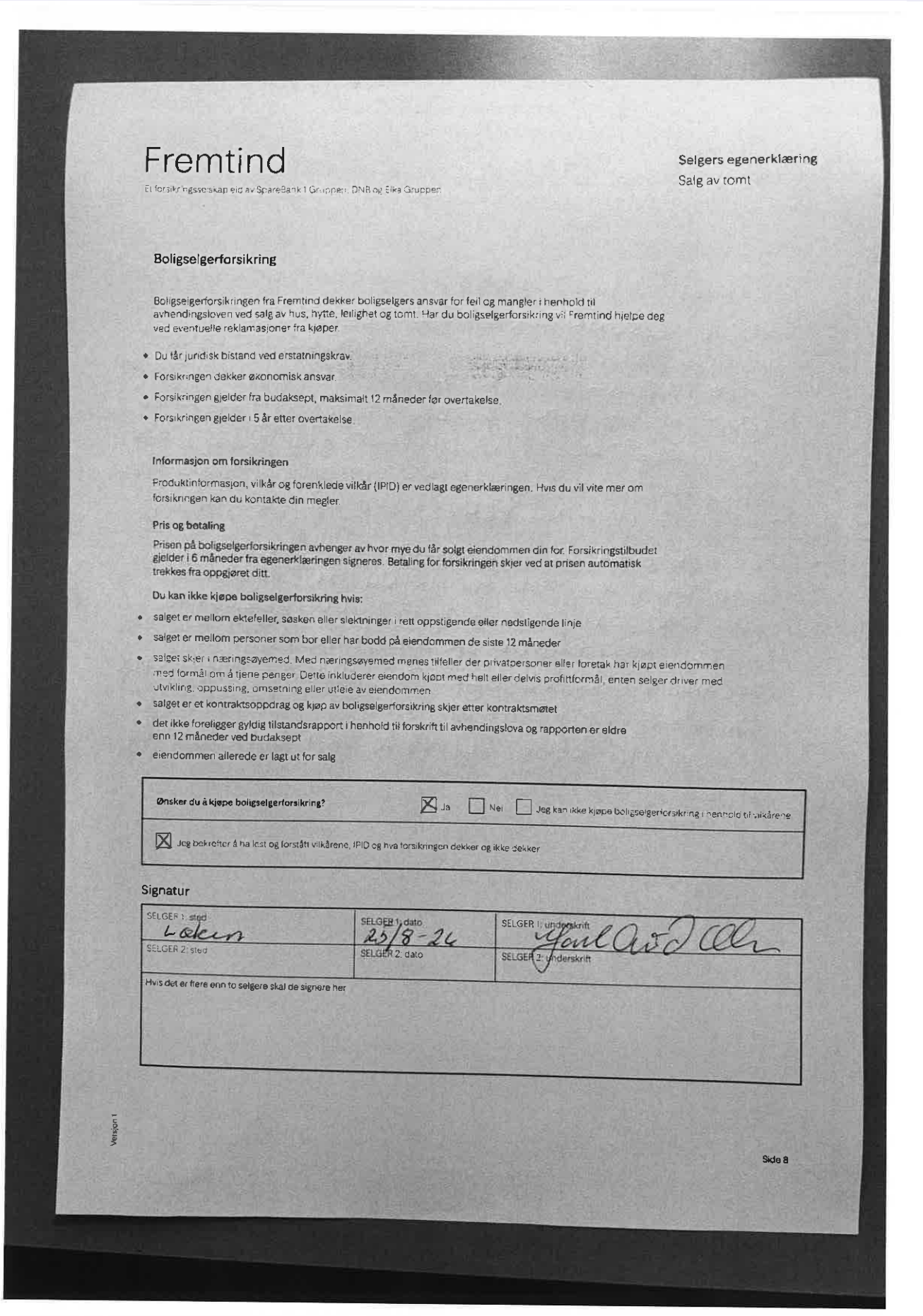
GARASJE/UTHUS ANNEKS REVET SOMMEREN 2025. GRUNNMUR STÅR IGJEN. BL 5188 "MELDING OM FRITTLIGGENDE BYGNING ELLER TILBYGG SOM ER UNNTATT SØKNADSPLIKT" SEND KOMMUNEN 6. AUGUST 2025, MEN PÅ KARTVERKET.NO STÅR DET FORTSATT TEGNET INN BYGG PÅ TOMTEN. LIGNINGSVERDI PÅ EIENDOMMEN VED SISTE LIGNING (2025) VAR PÅ KR. 9.995,-.

JEG VAR I DIALOG MED ANDØY KOMMUNE OG NORDKRAFT A/S FOR AVKLARING OM STRØM OG VANN VAR FRAKOPLET, NOE DE KUNNE BEKREFTE PÅ TLF. EIENDOMMEN ER INNGJERDET.
TILGANG TIL KRYPKJELLER I HANS EGEDES GT 12 FRA HANS EGEDES GT 14.
STRØM TIL ROBOTKLIPPER FRA HANS EGEDES GT 12.

Versjon 1

Side 7

Vedlegg



Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Sika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av tomt

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker			

Signatur

SELGER 1: sted	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
Loken	25/8-24	[signature]
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift

Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her

Versjon 1

Side 8

Tilbehør og løsøre ved salg av Hans Egedes gt 12 8480 Andenes

Følgende følger med bolig i forbindelse med salg av boligen dersom ønskelig:
1.etg

- Komfyr i kjøkken
- Fryseskap i kjøkken
- Oppvaskmaskin i kjøkken
- Mikrobølgeovn i kjøkken
- Kaffetrakter i kjøkken
- Vaskemaskin på bad
- Internettruter fra Teneo i stue
- Markiser/persienner/rullegardiner der dette er montert
- Veggmontert elektrisk peis i stue (sort)
- Støvsuger Volta 1800W

Kjeller

- Fryseboks i bod
- Oppbevaringshylle i bod
- Malingsrester o.l. i bod
- Gardinstenger/oppheng o.l. der dette er installert

Øvrig

- Utvendige søppelkasser
- Robotgressklipper (øvre tomt). Defekt robotklipper på nedre tomt følger med.
- Hyller i redskapsbod i hagen på visningstidspunkt
- Hageredskaper i redskapsbod i hagen på visningstidspunkt
- Elektrisk gressklipper (rød) i bod i hagen, inkludert kabel (rød)
- Hageslange ved veranda (ikke fastmontert)
- Lite rundbord (glassplate) med 2 stoler på veranda
- Stort rundbord (glassplate) med to sammenfellbare stoler på veranda
- Putekasser på veranda
- 3 hvite plaststoler i krypkjeller
- Snøskuffer/lignende i krypkjeller
- Kulegrill i krypkjeller
- Stige som henger på gjerde mot nabotomt

Følgende følger ikke med i forbindelse med salg av bolig:

- Robotstøvsuger
- Kombiskap i stue/gang (kjøl/frys)
- Taklampe/lysekrone i stue (over spisebord)
- Alle møbler og krokfestede speil i alle rom
- Alle bilder i alle rom
- Alle gardiner i alle rom
- Alt glasstøy, kokekar, bestikk, pyntegjenstander, duker og lignende i alle rom og ute
- Veggmontert TV i stue, inkludert veggstativ
- Alle løse lyskilder på gulv/bord koplet til sukkerbit eller stikkontakt
- Tepper som ikke er heldekkende både inne og ute (veranda)

enova

Energiattest

E

Adresse **Hans Egedesgate 12, 8480 ANDENES**	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333084**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190321525**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **98**
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 **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **254,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **293,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 672 kWh**



Hans Egedesgate 12, 8480 ANDENES

Detaljering

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



Hans Egedesgate 12, 8480 ANDENES

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

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

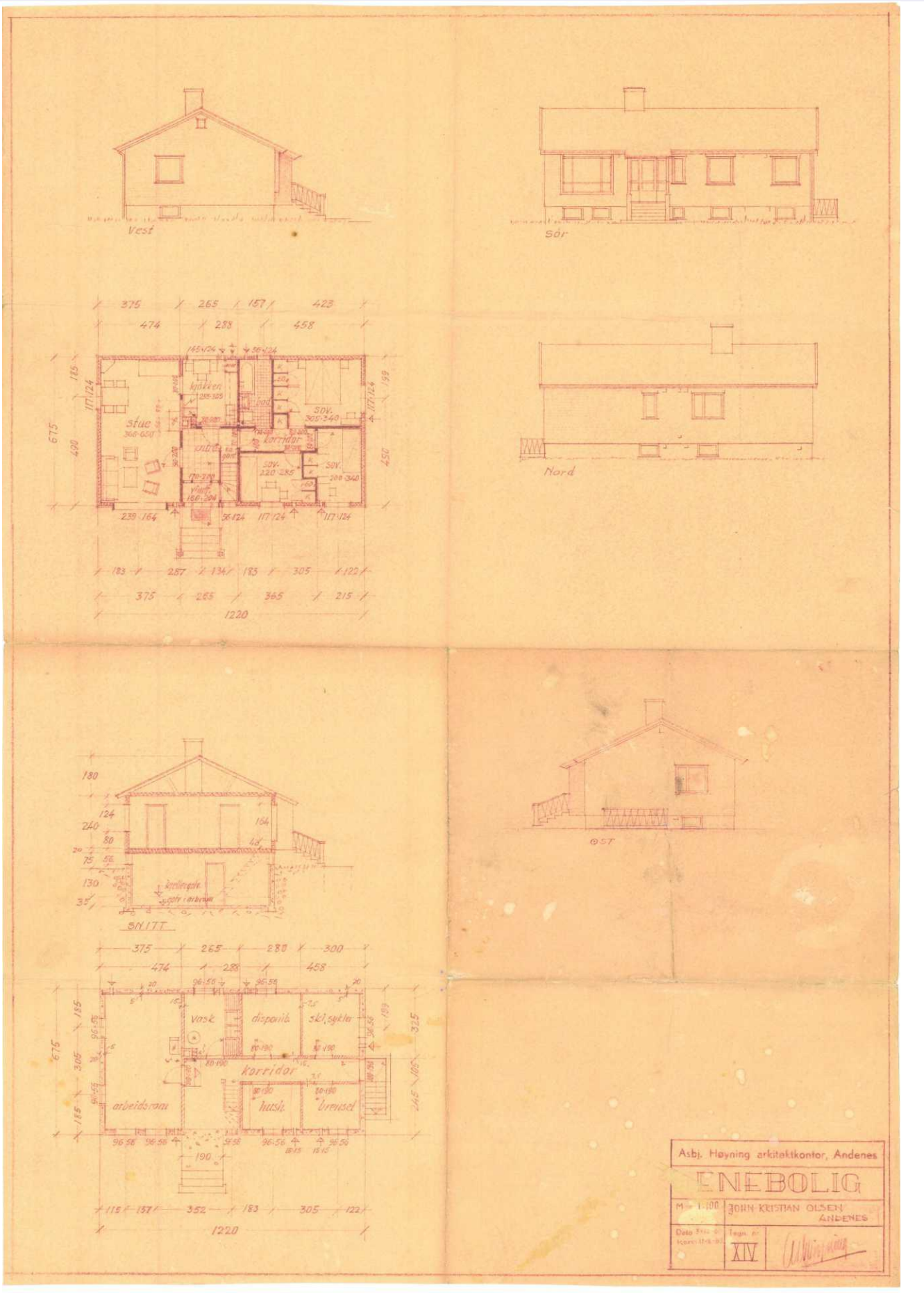
Spørsmål om energiattesten

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

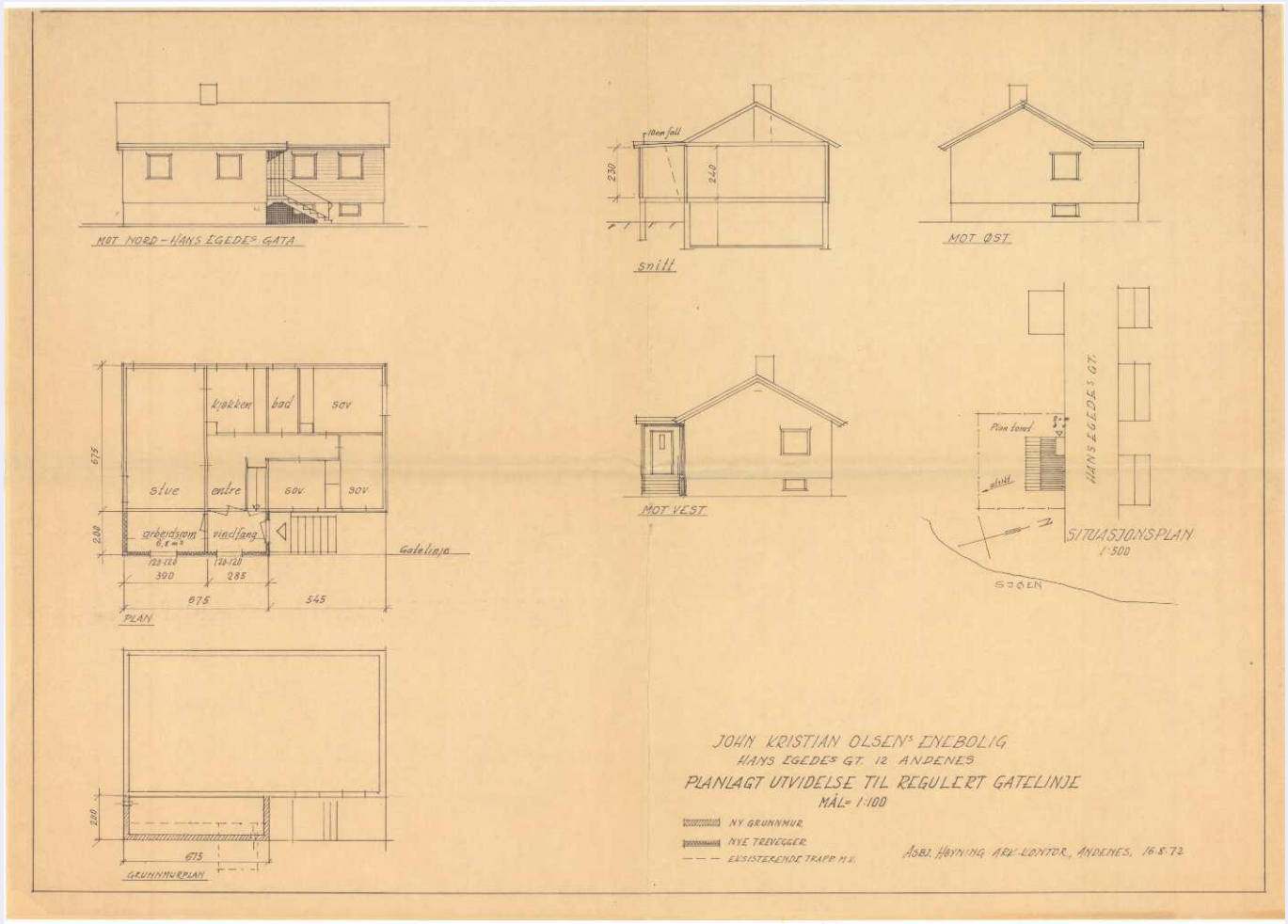
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg


Vest
Sør
Nord
ØST
SNITT
stue
kjøkken
korridor
sov.
vask
disponib.
skl.sykkel
korridor
arbeidsrom
husk.
brensel
Asbj. Høyning arkitektkontor, Andenes
ENEBOLIG
M = 1:100
JOHN KRISTIAN OLSEN
ANDENES
XIV

Vedlegg


MOT NORD - HANS EGEDES GATA
snitt
MOT ØST
MOT VEST
kjøkken
bad
sov
stue
entre
sov
sov
arbeidsrom
vindfang
Gatelinje
PLAN
GRUNNMURPLAN
HANS EGEDES GT.
SITUASJONSPLAN
1:500
SJØEN
JOHN KRISTIAN OLSEN'S ENEBOLIG
HANS EGEDES GT. 12 ANDENES
PLANLAGT UTVIDELSE TIL REGULERT GATELINJE
MÅL= 1:100
NY GRUNNMUR
NYE TREVEGGER
EKSISTERENDE TRAPP M.V.
Asbj. Høyning, Ark. kontor, Andenes, 16.8.72

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

...Hr. John Kr. Olsen.....

...Oslo...ANDENES.....

Etter besiktigelse foretatt den ...6.3.-73..... gis herved midlertidig

brukstillatelse av ...tilbygg...enebolig..... på eiendommen

Hans Egedesgt. 12, ANDENES

Merknader:

En del malingsarb. gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ...1/6-73.....

...ANDENES..... den ...6. Mars 1973...

.....

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 48, Bruksnr 254	**Kommune:**	1871	Andøy
Adresse:				
Veiadresse:	Hans Egedesgate 14, gatenr 1190 8480 Andenes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	102 1	Andenes 2 Nord 1
Oppdatert:	14.01.2021	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10080303 7861	Andøy Andenes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Borgerleiet	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.05.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	519,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	23.02.2011	Berørt	1871/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2011	Berørt	1871/48/254	0,0
			Berørt	1871/57/1	0,0
			Berørt	1871/57/25	0,0
			Berørt	1871/58/1	0,0
			Berørt	1871/58/2	0,0
			Berørt	1871/58/8	0,0
			Berørt	1871/58/10	0,0
			Berørt	1871/58/52	0,0
			Berørt	1871/58/54	0,0
			Berørt	1871/58/55	0,0
Grunneiendom fra feste	Forretning:	17.01.1992	Avgiver	1871/48/2/312	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1871/48/254	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.05.1987	Avgiver	1871/48/2	-520,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1871/48/254	520,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hans Egedesgate 14	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190321517			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



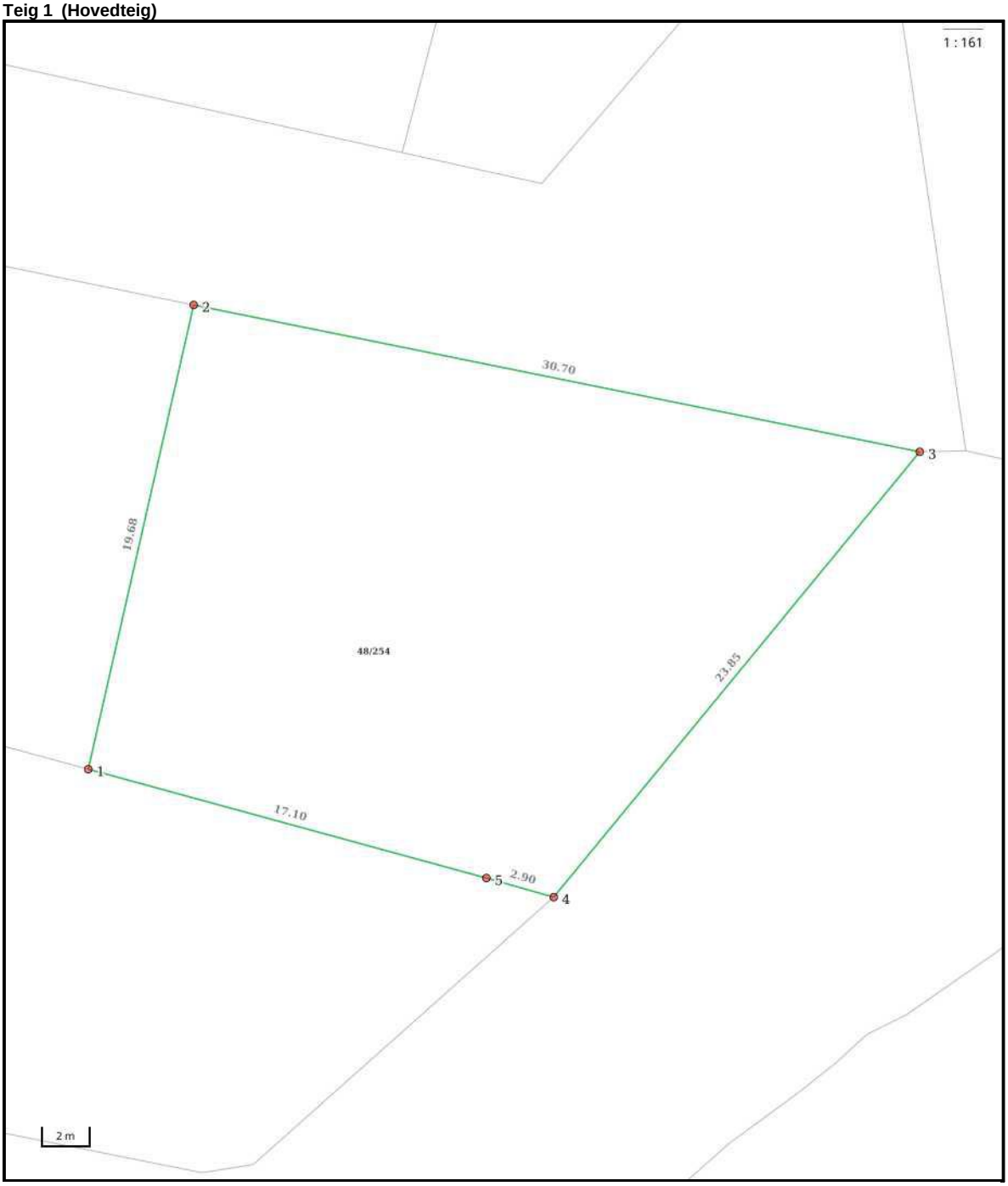
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 519,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 690 197,20	544 619,58	19,68m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 690 216,39	544 623,95	30,70m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 690 210,32	544 654,04	23,85m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 690 191,91	544 638,87	2,90m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 690 192,70	544 636,08	17,10m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 48, Bruksnr 98	**Kommune:**	1871	Andøy
Adresse:				
Veiadresse:	Hans Egedesgate 12, gatenr 1190 8480 Andenes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	102 1	Andenes 2 Nord 1
Oppdatert:	14.01.2021	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10080303 7861	Andøy Andenes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hans Egedes gate 12	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.11.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	471,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.11.1976	Avgiver	1871/48/2	-473,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1871/48/98	473,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hans Egedesgate 12	Bolig	180,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	180,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	180,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	190321525			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			89,0		89,0				
H01	1		91,0		91,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	6,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.01.2018
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	190321525 / 1			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kiil Alvhild Marie	130339

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



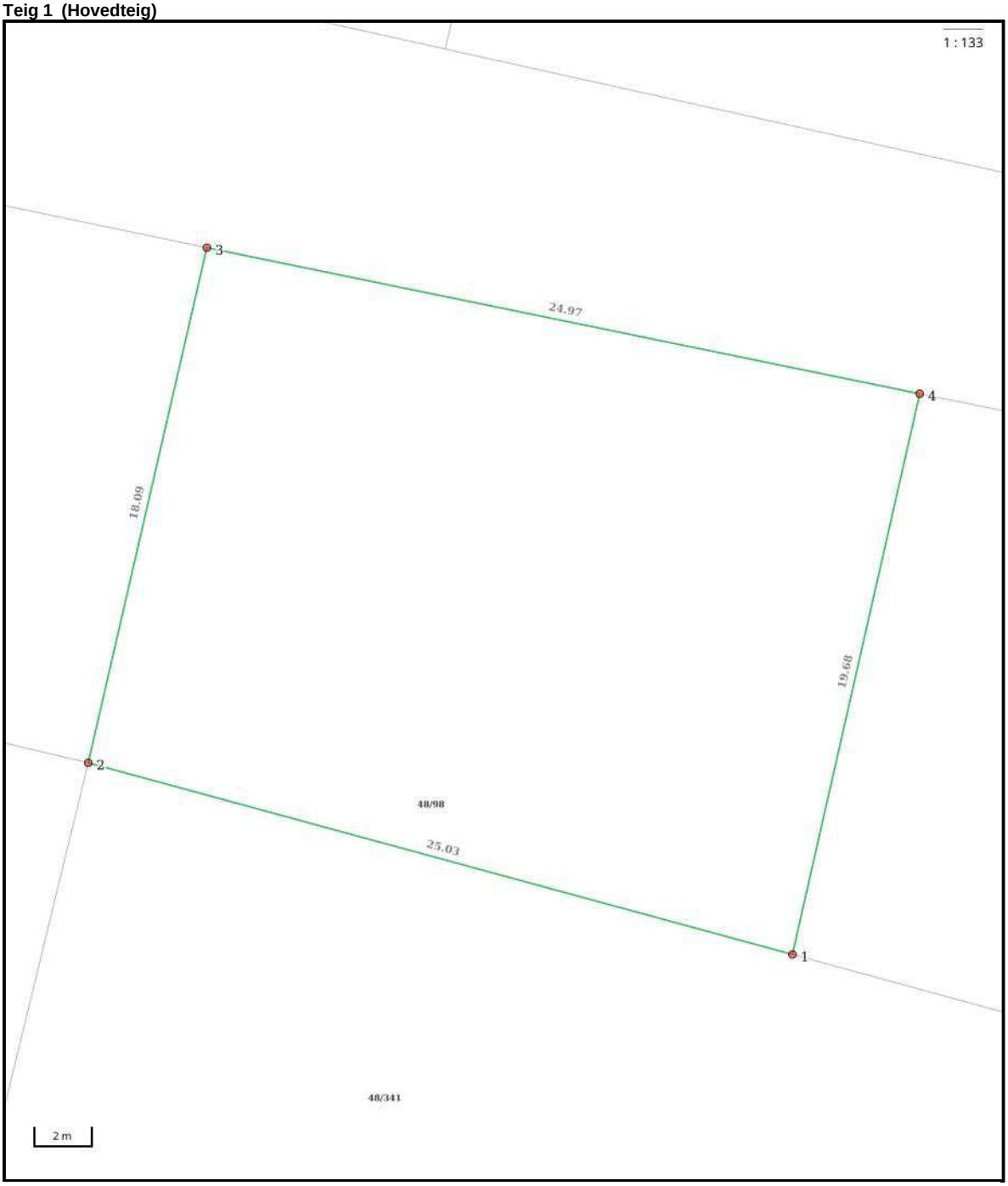
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 471,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

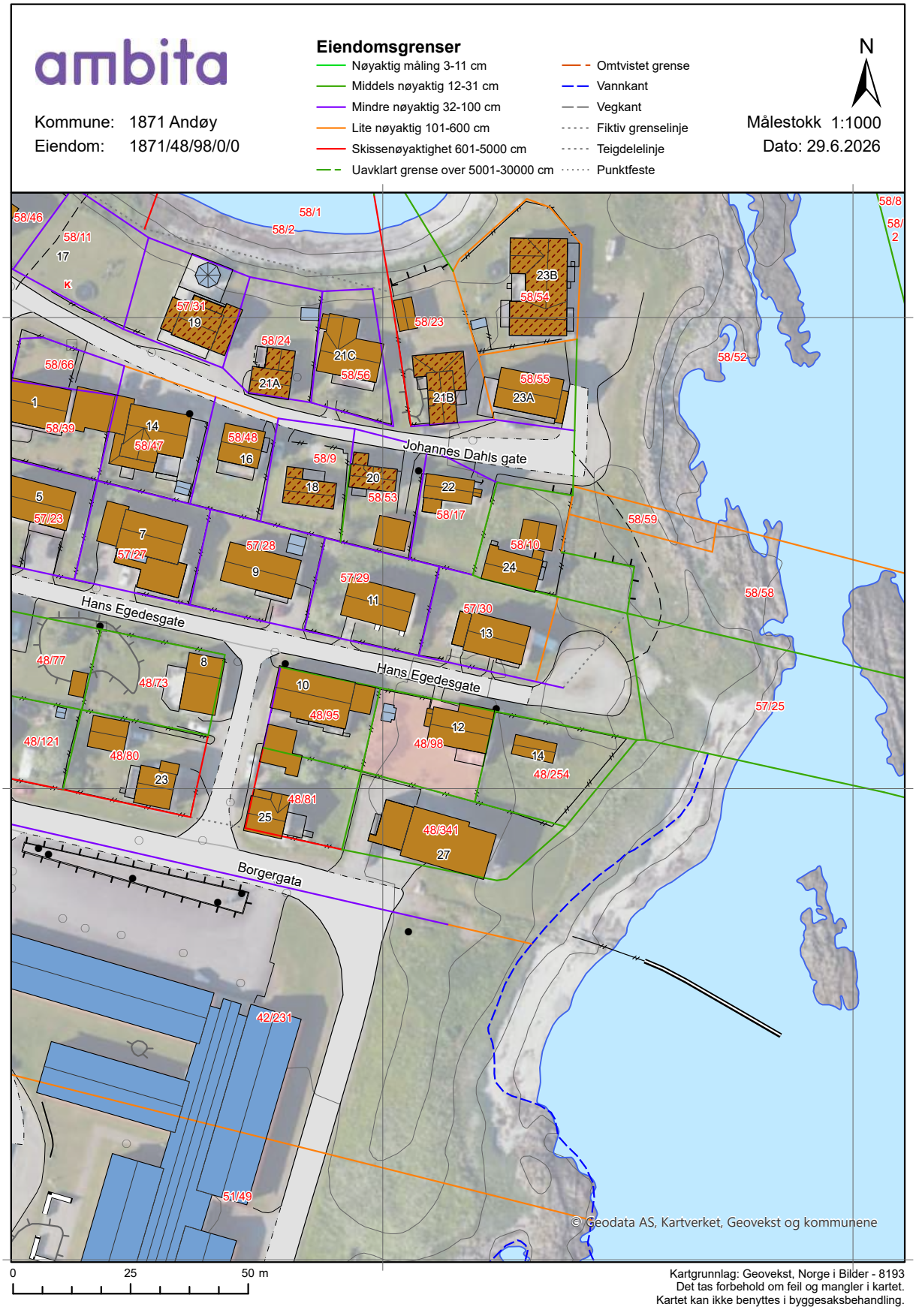
Ytre avgrensing

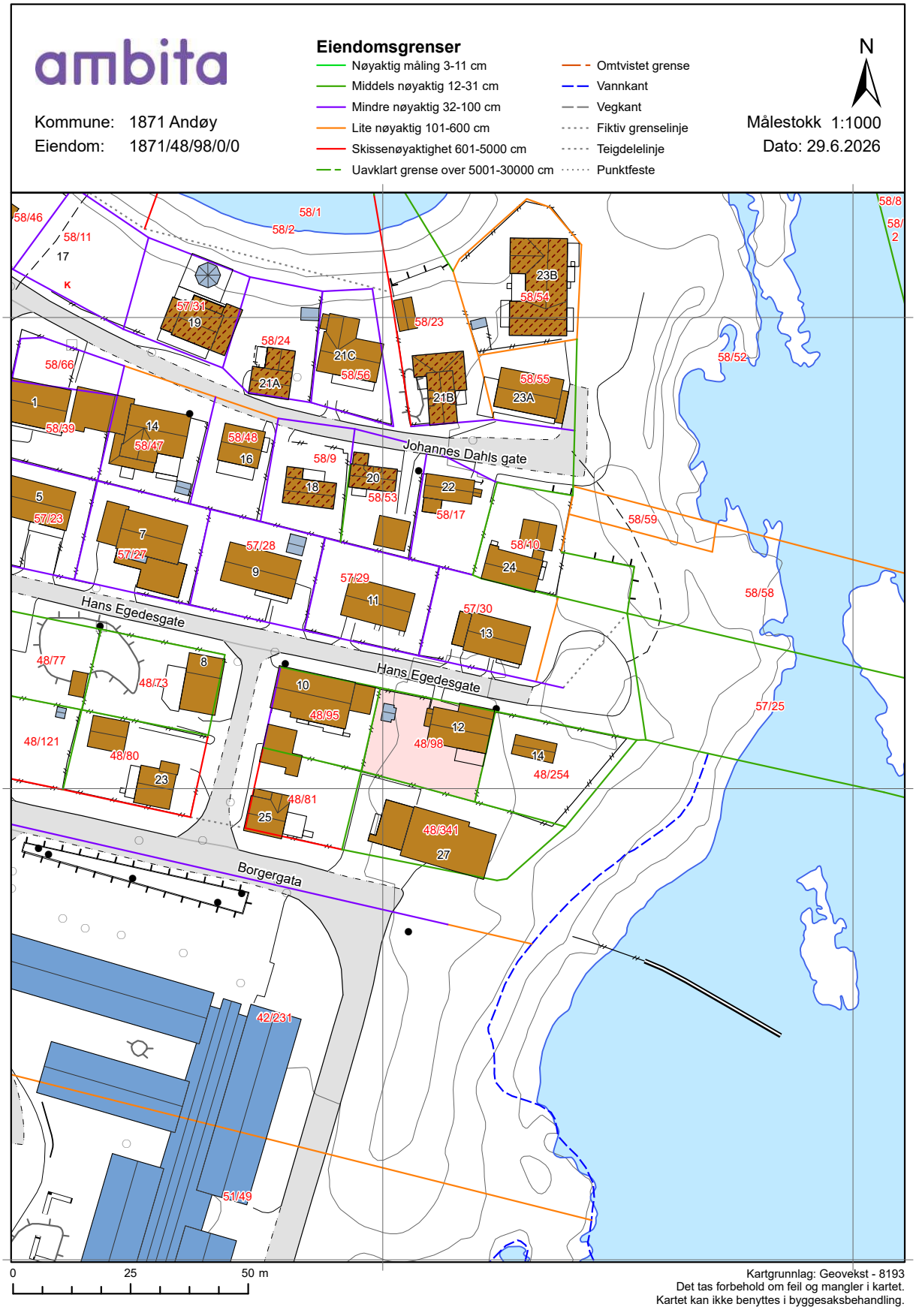
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 690 197,20	544 619,58	25,03m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 690 203,76	544 595,42	18,09m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	7 690 221,39	544 599,49	24,97m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 690 216,39	544 623,95	19,68m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

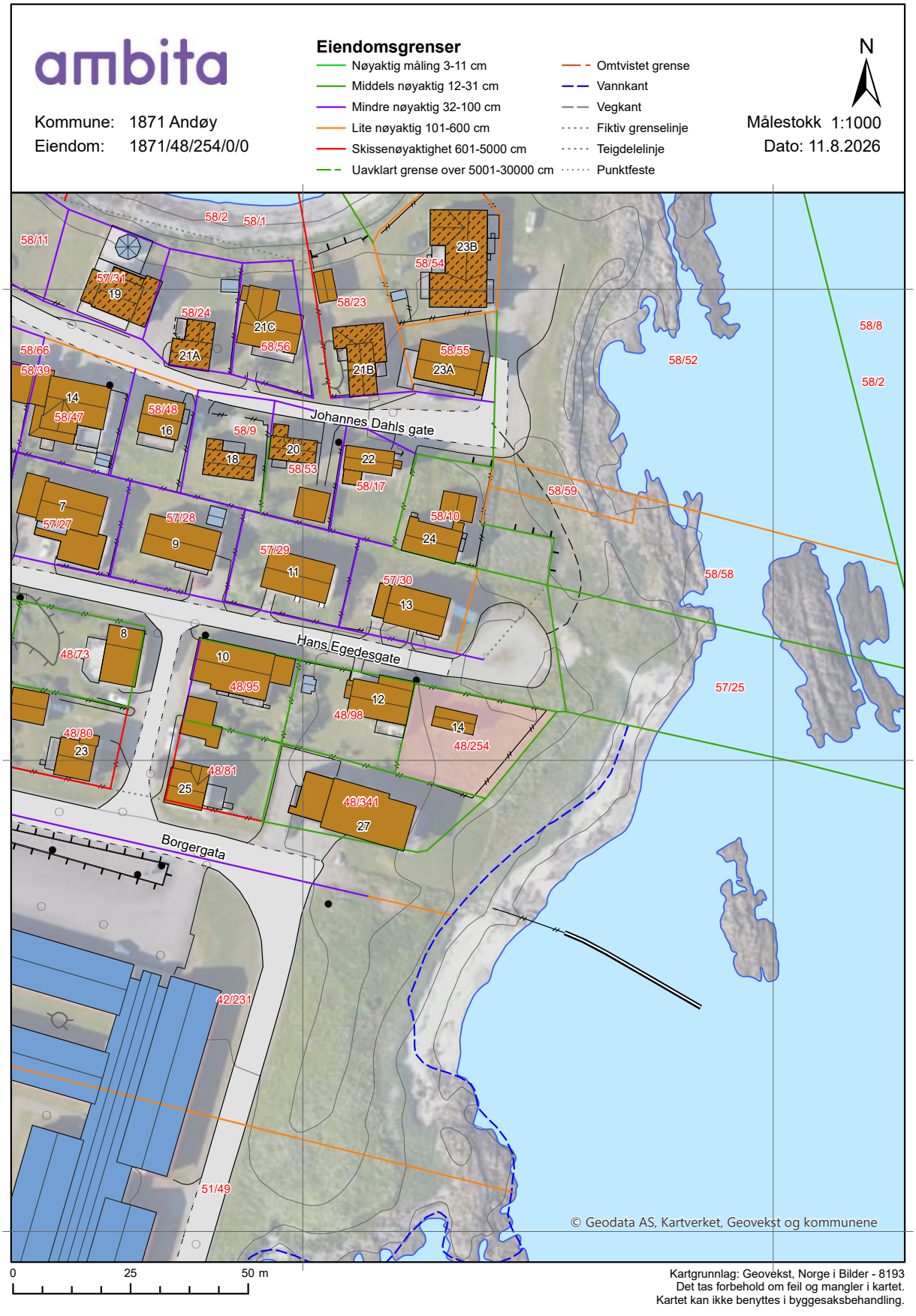
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

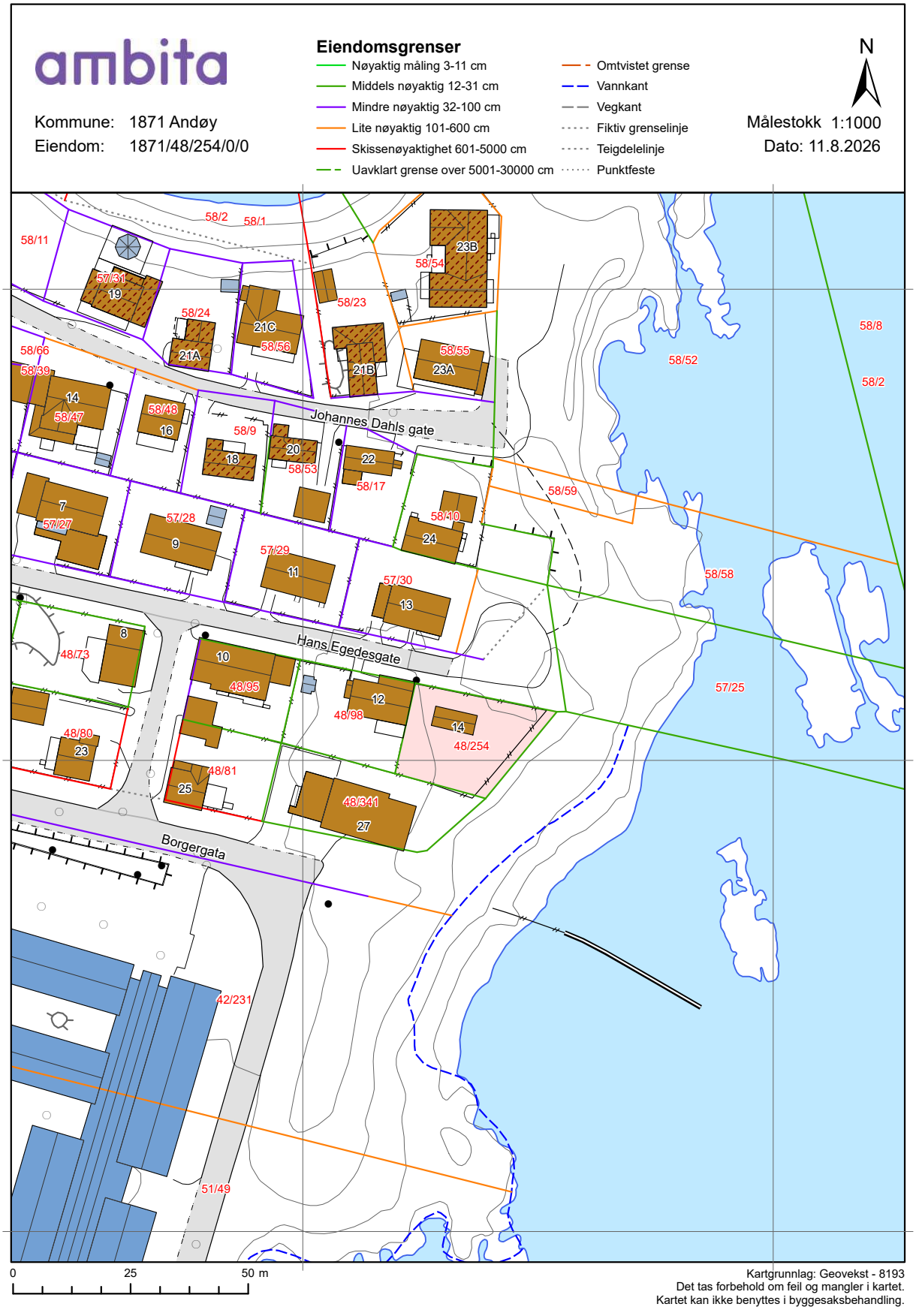
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

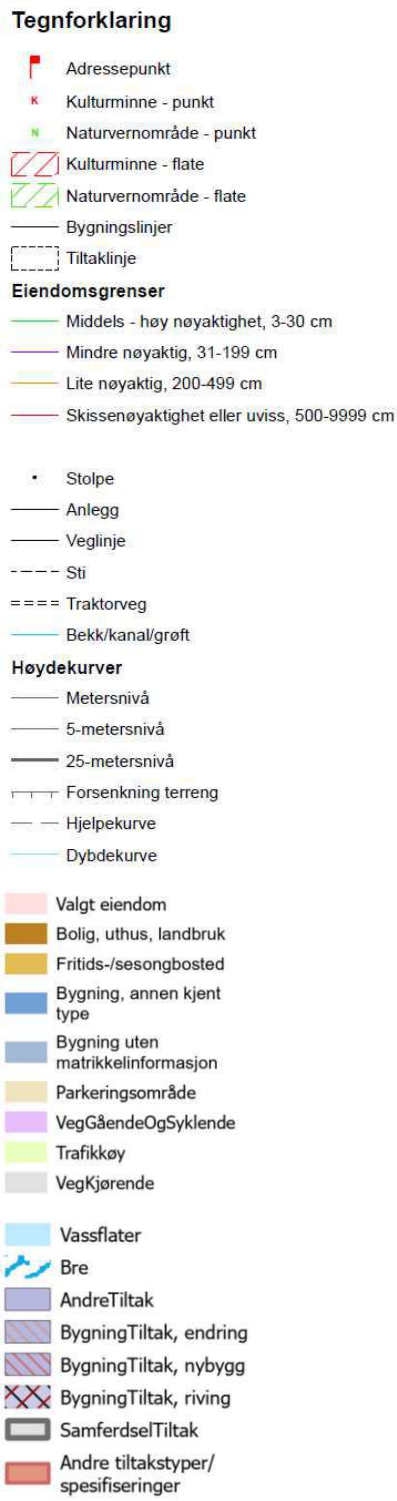

ambita
Kommune: 1871 Andøy
Eiendom: 1871/48/98/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.6.2026
Johannes Dahls gate
Hans Egedesgate
Hans Egedesgate
Borgergata
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1871 Andøy
Eiendom: 1871/48/98/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.6.2026
Johannes Dahls gate
Hans Egedesgate
Hans Egedesgate
Borgergata
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer


ambita
Kommune: 1871 Andøy
Eiendom: 1871/48/254/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2026
Johannes Dahls gate
Hans Egedesgate
Borgergata
58/2
58/1
58/11
57/31
19
58/24
21C
58/56
21A
58/66
58/39
14
58/47
58/48
16
58/9
18
20
58/53
58/23
23B
58/54
21B
58/55
23A
58/8
58/52
58/2
58/59
22
58/17
58/10
24
7
57/27
57/28
9
57/29
11
57/30
13
58/58
8
48/73
10
48/95
12
48/98
14
48/254
57/25
48/80
23
48/81
25
48/341
27
42/231
51/49
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1871 Andøy
Eiendom: 1871/48/254/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2026
Johannes Dahls gate
Hans Egedesgate
Borgergata
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

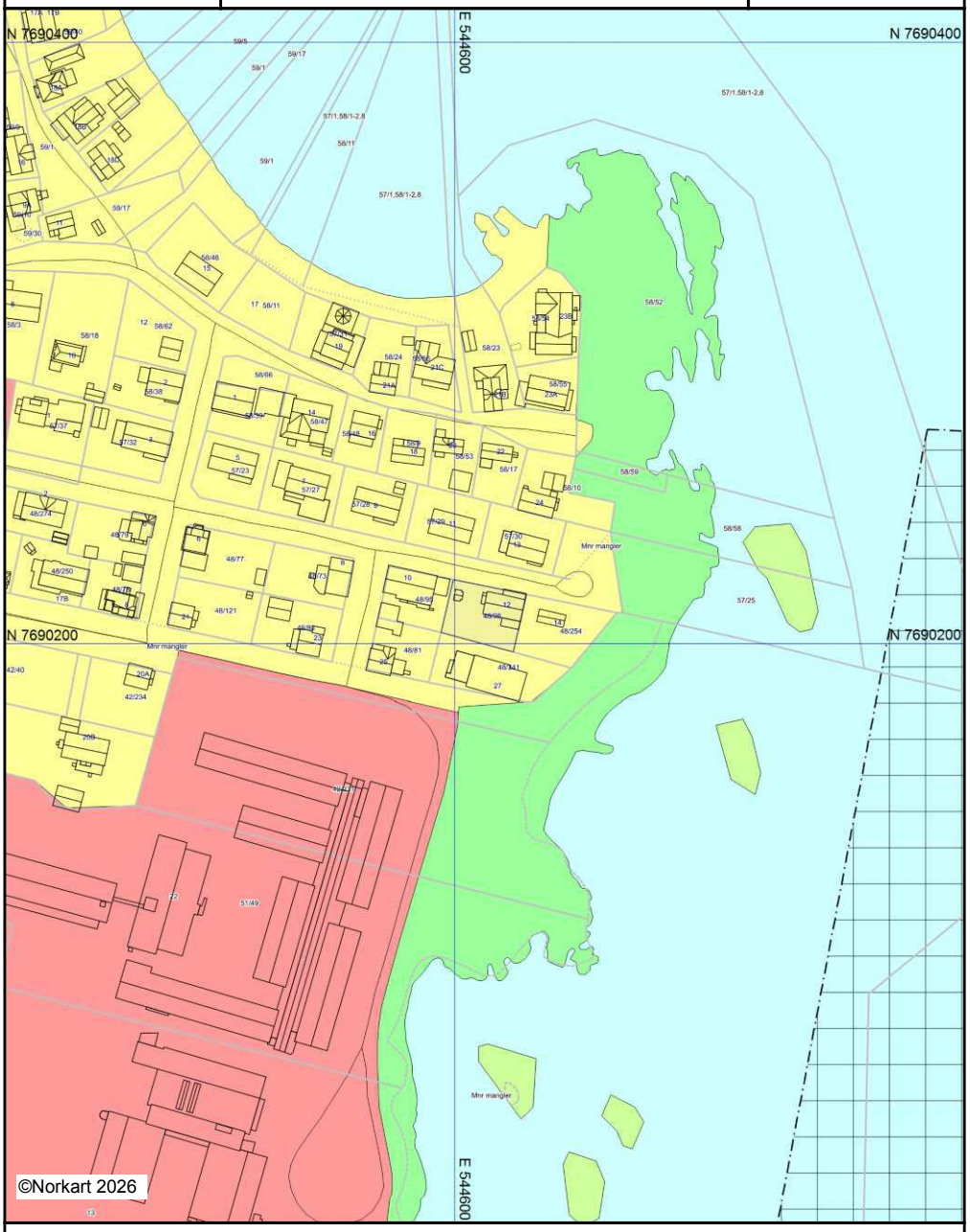
Andøy kommune

Kommuneplan

Eiendom: 48/98
Adresse: Hans Egedesgate 12
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1986/7739/78
Attesteringstidspunkt 2026-07-06 14:05

Kommunens navn (ev. stempel)

MÅLEBREV

J nr 40/86.
Målebrev nr 82/86.

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
48	98	

Bruksnavn **eller** adresse: "HANS EGEDES GATE 12"

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 26.09.86 07739 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 10.08.86. holdt–

Kart- og delingsforretning over en parsell av Borgerleiet gnr 48 bnr 2 i ANDØY

Forretningen ble rekvirert av–

Rådmannen i Andøy

Bestyrer ved forretningen var–

Ole M. Adolfsen.

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

8480 ANDENES den 10.09.86.

Yngve Fredheim

Yngve Fredheim

LA.

Ole M. Adolfsen.

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

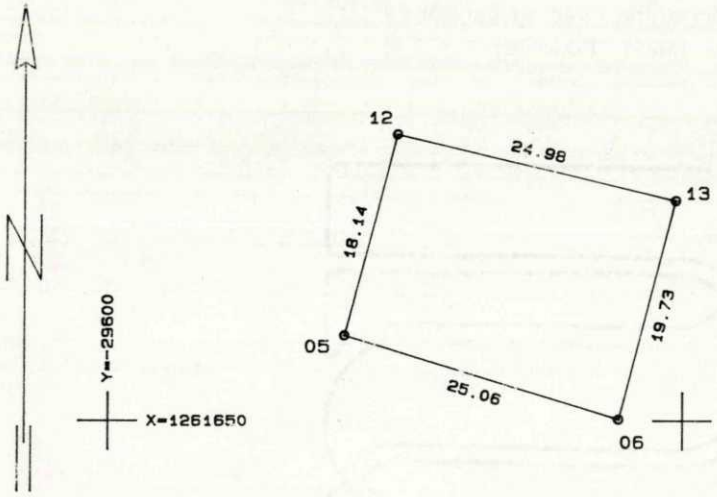
Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Hans Egedes gate 12

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
48	98	(83)	

Representasjonspunkt: X 1261663 Y -29565 Z
Jnr: 40/86. 82/86
Koordinatsystem: NGO
Målestokk: 1: 500
Målebrev nr: 5402
Kartblad: EJ 263-1-12
Areal: 473.3 M²



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
5405	GJERDEKNUTE	1261657.48	-29579.50	18.14	
5412	GJERDEKNUTE	1261675.02	-29574.88	24.98	
5413	GODKJ.GR.MRK.	1261669.25	-29550.58	19.73	
5406	GJERDEKNUTE	1261650.16	-29555.54	25.06	

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1987/4308/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 12:46

MÅLEBREV ☐ uten grensejustering ☐ med grensejustering

Kommune: ANDØY KOMMUNE TEKNISK AVDELING

J.nr.: 23/87

Målebrev nr.: 166/87

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	48	254	
	Bruksnavn/adresse: HANS EGEDES GT. 14		
Areal	520.5 m2		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 4308 03.06.87 04308 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

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

Dato for forretningen	25.05.87
Rekvirent	ANDØY KOMMUNE
Bestyrer	OLE M. ADOLFSEN
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av "Borgerleiet" Gnr. 48 Bnr. 2 i Andøy

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Andenes	25.05.87	Yngve Fredheim	Ole M. Adolfsen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

Vedlegg

Kartverket

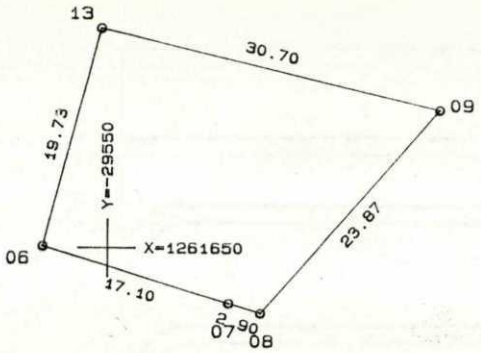
Attestert kopi av dok.nr. 1987/4308/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 12:46

Hans Egedes gate 14

Gnr	Bnr	Festenr
48	254	(312

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 1261654 Y -29540 Z		Jnr 23/87
Koordinatsystem: NGO	Målestokk: 1: 500	Målebrev nr: 5403
Kartblad: FJ 263-1-12	Areal: 520.5 M²	



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
5413	GODKJ.GR.MRK.	1261669.25	-29550.58	30.70	
5409	GODKJ.GR.MRK.	1261662.27	-29520.68	23.87	
5408	GODKJ.GR.MRK.	1261644.31	-29536.41	2.90	
5407	GODKJ.GR.MRK.	1261645.16	-29539.18	17.10	
5406	GJERDEKNUTE	1261650.16	-29555.54	19.73	

x-blankett 58.36 (formularbeskyttet)
Nr 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.

Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.



Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Del 1: Før du starter å bygge/rive

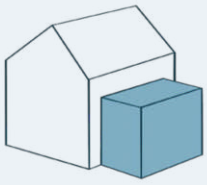
Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens planbestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:
→ Bygg uten å søke for tilbygg
→ Bygg uten å søke for frittliggende bygninger

Du kan også få hjelp i Åtte steg fra idé til ferdig søknad

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



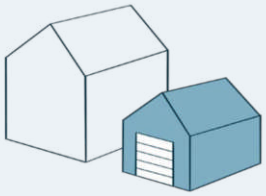
- ○ **Bygge** et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- ○ **Rive** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- ○ **Kun hoveddel** (f. eks. oppholdsrom, stue, soverom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- ○ **Kun tilleggsdel** (f. eks. bod, oppbevaringsrom, uisolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel)
- ○ **Både hoveddel og tilleggsdel**

Frittliggende bygning



- ○ **Bygge** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- ◉ **Rive** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

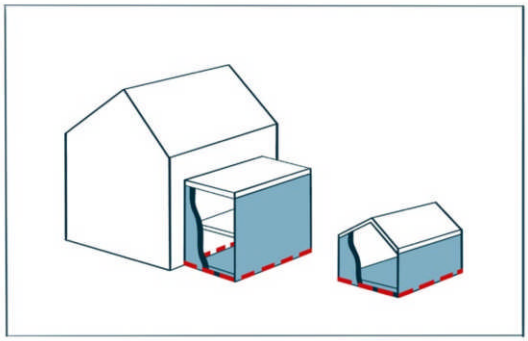
Hva slags bygning skal du bygge/rive?

- ◉ Garasje eller uthus til bolig
- ○ Garasje eller uthus til fritidsbolig
- ○ Fiskeri- eller landsbruksbygning
- ○ Annen type bygning, beskriv:

Grunnmur står fortsatt igjen etter riving. Jeg planlegger ikke å fjerne den med det første med mindre jeg får pålegg om det.

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet.
Arealene skal oppgis som:



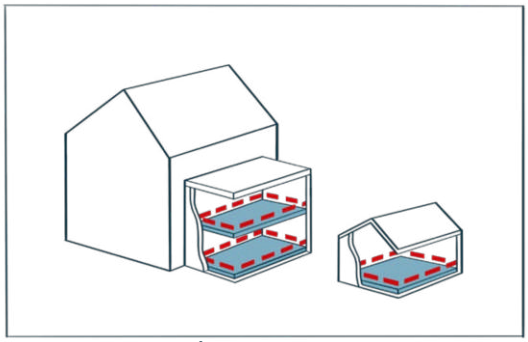
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 2



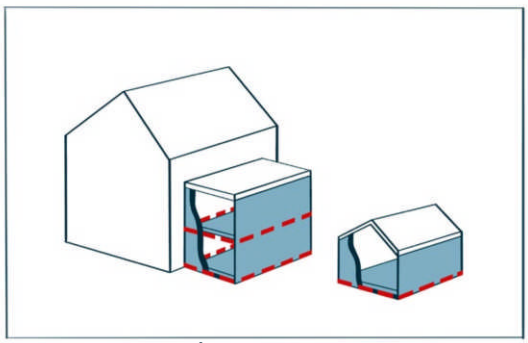
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 4



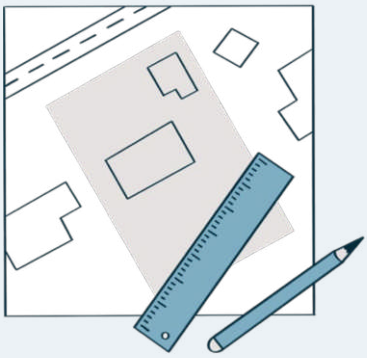
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruttoareal (BTA)

Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

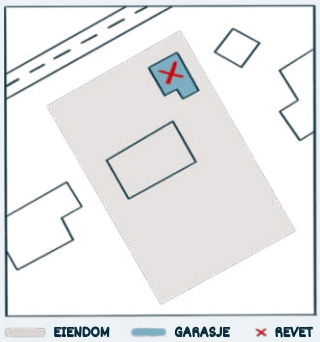
- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
  - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
  - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet

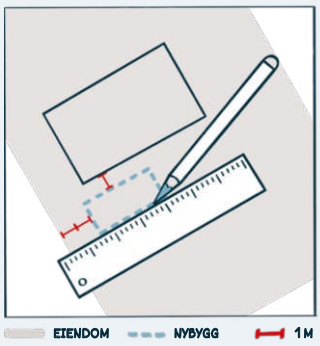


1 Finn fram et kart over eiendommen din.

Du kan bruke:
- situasjonskart fra kommunen
- kart fra kommunens nettside
- kartutsnitt fra → seeiendom.no



2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.



3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.

Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:
- nærmeste nabogrense
- nærmeste bygning på egen eiendom



4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet: 1

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
25 m²	25 m²	25 m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
25 m²	25 m²	25 m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive 1 5 0 7 2 O 2 5

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse: Hans Egedes gt 12

Postnr/sted: 8480 Kommune: Andøy

Gårdsnr: 48 Bruksnr: 254 Festenr: Seksjonsnr:

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn: Jarl Arvid Olsen

E-post: jarlarvidolsen@gmail.com

Telefon: +4791618567

Mobil: +4791618567

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

Idrettsveien 15, 1960 Løken

☑ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

G. Underskrift

Dato: 6. august 2025

Underskrift: Jarl Arvid Olsen

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



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

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

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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260042 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Hans Egedesgate 12 og 14, 8480 Andenes
Gnr. 48, Bnr. 98 og Gnr. 48, Bnr. 254, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no