

Velkommen til

Æråsen 23, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Æråsen 23
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 100 000,-
Omkostninger	kr	28 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 128 590,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1974
BRA/BRA-i	65 / 54 m²

Energimerke 

Velkommen til Æråsen 23 -"Solhaug" - en trivelig og velstelt fritidsbolig med fin beliggenhet ved sørvestenden av Øvre Æråsvatnet. Eiendommen består av totalt tre teiger på totalt nesten 46 mål, hvor en teig grenser til vannet. Hytta har fri og god utsikt til vann og fjell i flere retninger, og det er kort vei til tur- og friluftsområder som kan benyttes året rundt. Det er ca 12 km til Andenes, hvor det bl.a. fins. div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med fly. På eiendommen er det i tillegg oppført et uthus og et naust ved vannet.

Fritidsboligen ble oppført i ca 1974 og opplyses å være påbygd i ca 2011. Her får du en lys og koselig stue med peis, et pent kjøkken fra 2008 med vedovn, et enkelt hyttebad med servant og dusjkabinett, toalettrom med forbrenningstoalett, samt to soverom. Hytta har ikke innlagt vann og forbruksvann må hentes fra bekk. Avløp/gråvann går til terreng, og et er enkel elektrisk installasjon med solcellepanel og aggregat.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Æråsen 23, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 60, Bnr. 25, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 100 000,-
Omkostninger	kr	28 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 128 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 142 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 27 500,-

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

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

Sum omkostninger kr 28 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 876,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Det er ikke registrert renovasjonsgebyrer på eiendommen, jfr. opplysninger gitt av Reno-Vest.

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: 54 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 25 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
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
Hytte

Parkering
Selger opplyser at det er parkering på felles parkeringsplass ca. 300 meter fra hytta. Parkeringsplassen ligger i enden av utmarksveien som kun er sommeråpen.

Megler er ikke kjent med hvem som er hjemmelshaver til denne.

Adkomst på vinterstid er ca. 2 km til fots eller på ski fra offentlig veg. Vedlikehold av veien besørges av Fiskenes utmarks fellesskap mot et årlig gebyr på kr. 400,- som betales til Fiskenes utmarks fellesskap. Det foreligger ikke skriftlig avtale om bruk av vei og

parkeringsplass. Det foreligger ingen tinglyste dokumentert vedrørende bruk av og ansvar for veien og parkeringsplass. Kjøper overtar ansvar og risiko for ovennevnte.

Tomt
Tomtestørrelse er 45 957 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Naturtomt med stedlig vegetasjon, delvis opparbeidet rundt hytte. Øvrig del av eiendommen (ca. 44 daa.) består av annet markslag (myr etc.). Eiendommen består av tre teiger på henholdsvis 7 562,6 kvm (hovedteig), 38 308,9 kvm og 86 kvm. Grenseforløpet er ukjent. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Søylefundamenter i betong. Naturlig drenering. Ingen drenerende tiltak er utført på tomten.

Eldre uthus på eiendommen fremstår som et renoverings- eller rivningsobjekt.

Det er en festekontrakt på eiendommen med dag bok nr. 1894/900097-1/78 01.11.1894 .

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
1974 og påbygd i 2011 ifølge selger. Uthus fra ca 2010 og naust fra ca 2019 ifølge selger. og pr. 2011

Innhold
BRA-i 54 m²: Vindfang, stue, kjøkken, sanitærrom/hyttebad, toalettrom og 2 soverom.

I tillegg uthus på 6 kvm BRA og naust på 5 kvm BRA.

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.

Vinduer på soverom tilfredstiller ikke rømingskrav.

Megler har ikke mottatt byggegodkjente tegninger fra kommunen på hytte, naust eller uthus. men har fått tegninger på hytten direkte fra selger. De er ikke stemplet og/eller daterte. Dagens bruk samsvarer ikke med tegningene. Dette gjelder at opprinnelig kott er ombygd til sanitærrom/hyttebad. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak, og endringen er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen. I tillegg bemerker megler at påbygd terrasse ikke fremgår av mottatte tegninger. Terrasse kan være søknadspliktig avhengig av utforming, høyde over bakken mv. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Hytta er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje. Det er utført en del oppgraderinger og moderniseringer i nyere tid:

2000: Montert peisinnsats i stue.
2006: Ny terrasse mot sør.
2008: Nytt kjøkkenvindu, ny kjøkkeninnredning, etablert sanitærrom/hyttebad, montert vannkraner med el-pumpe, 2 nye batterier, utv. gasskasse.
2009: Nytt taktekke (pappshingel), montert stålbjelke under hytte.
2010: Nye vinduer soverom.
2011: Utvidet terrasse. Nytt gulv i ny del + div. innvendig oppgradering. Tilbygg stue mot nord inkl. nye vinduer og ytterdør i tilbygd del.
2013: Ny trapp ved inngang til stue. Nytt solcellepanel.
2015: Ny ytterdør mot sør. Etablert toalettrom med gassdrevet forbrenningstoalett.
2017: Nytt vindu mot vest.
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter og laminat benkeplate. Frittstående gasskomfyr og kjøleskap (gass). Vann bæres inn. Kjøkkenarmatur med 12 V. pumpe. Avløp fra kjøkkenvask er ført til terreng. 12 V. kjøkkenventilator med avkast ut i yttervegg.

Sanitærrom/hyttebad:
Enkelt hyttebad, utført med vinylbelegg på gulv, baderomspanel på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak. Rommet er utstyrt med servant og dusjkabinett, tilkoblet blandebatteri m/12 V pumpe og åpen rørinstallasjon. Forbruksvann bæres inn. Avløp fra servant og dusj er ført i rør til terreng. Naturlig ventilasjon. Rommet har ikke innlagt vann og har ikke sluk i gulv, og er derfor ikke vurdert som våtrom.

Toalettrom:
Toalettrom er utført med malte plater på vegg og laminat på gulv. Rommet er utstyrt med gassdrevet forbrenningstoalett.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er vesentlig utført med heltre furu og laminat på gulv. Malte plater og trepanel på vegger. Trepanel og malte himlingsplater i innvendige tak. Malte fyllingsdører og foldedører.

Pipe og ildsted:
Elementpipe fra byggeår. Murt peis med peisinnsats i stue og vedovn i kjøkken.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast, åpen installasjon.

Ventilasjon:
Hytta har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg:
Enkel elektrisk installasjon med 12 V lavspenningsanlegg med strømtilførsel fra solcelleanlegg med batteribank. Det er i tillegg opplegg

for 230V (stikkontakt), med strømforsyning fra aggregat som er plassert i uthus.

Branntekniske forhold:
Hytta har røykvarslere på soverom og brannslukningsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Tekkingen er stedvis noe mosegrodd. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Observasjon fra utsiden tilsier at takkonstruksjonen er mangelfullt luftet.

- Vinduer: Utvendige beslag/hengsler har stedvis rustskade. Stedvis manglende åpning/klaring mellom utvendig omramming og vindusbeslag.
- Dører: Det er påvist anløp til fuktskade i nedre kant av ytterdører.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt og åpninger i rekkverk er for store i forhold til dagens krav.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekkdannelse i betongsøyle/drager.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.
- Vann- og avløpsledninger: Avløpsrør under hytten er mangelfullt feste/klamret.

TG2 - Innvendig:
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk.
- Elektrisk anlegg: Det er avdekket mindre avvik, bl.a. er det ikke kursoversikt i sikringsboks samt stedvis preg av ufagmessig installasjon, bl.a. kabler som ikke er tilfredsstillende festet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for innlagt 230 V (stikkontakt) fra aggregat.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Ubrennbar plate under vedovn på kjøkken er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Branntekniske forhold: Det mangler røykvarsler i stue/kjøkken.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Innredet vaskemulighet i hytte i 2008, utført av ufaglært.

Pkt. 5: Diverse vedlikeholdsarbeid utført av selger i 2009.

Pkt. 15: Avløp fra vaskekum på kjøkken og avløp fra servant og dusj
vaskerom utført i 2008 av ufaglært.

Pkt. 20: Montert lukket Dovre peis i Jøtul modell 15 i 2000 av ufaglært.

Pkt. 26: Byttet vinduer i stue fasade nord 2011. Byttet vinduer i soverom 2010. Byttet vindu i stue fasade vest 2017.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltakkonstruksjon i tre fra byggeår, ukjent utførelse. Yttertaket er tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, med utførelse fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning.
Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Dører:
Malte ytterdører i tre.

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

Uthus:
Uisolert uthus er utført i prefabrikkert utførelse, bl.a. med saltak tekket med pappshingel, takrenner i plast, vegger i maskinlaftet 28 mm. plank. Tregulv. Dør/port i tre. Punktfundamenter i betong og naturstein. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Naust:
Enkelt naust er utført i uisolerte trekonstruksjoner bl.a. saltak tekket med pappshingel (u/takrenner), vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Fundamentert løst på terreng m/stolpespyd. Jordgulv. 2-fløyet dør i front. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Fritidseiendom bestående av totalt tre parseller, hvorav parsell med påstående hytte, uthus og naust, er beliggende i lett hellende terreng ved sørvest-enden av Øvre Æråsvatnet, som eiendommen også grenser til. Øvrige parseller er beliggende ved Nedre Æråsvatnet, hvorav en parsell grenser til vannet. Hytte, med nordøstlig hovedfasade, med fri og god utsikt til vann og fjell i flere retninger. Området ansees som attraktivt til fritidsbebyggelse, og er et godt utgangspunkt for friluftsliv på vann og land samt turer i skog og fjell, både sommer og vinter. Ca. 12 km. til Andenes, kommunesenter hvor det bl.a. fins. div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med fly.

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

annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Megler bemerker at tinglyste dokument nr. 309, 310, 446 og 903786 ikke var mulig å innhente fra Statens Kartverk. Megler er derfor ikke kjent med innholdet i disse.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse. Alt inventar og løsøre medfølger i handelen. Det medfølger en ti fots pioner plastbåt som ligger i naustet.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ingen byggegodkjente tegninger av fritidsboligen i kommunens arkiv, men megler har mottatt tegninger direkte fra selger. Det foreligger ingen kopi av byggetillatelse, midlertidig brukstillatelse/ferdigattest eller annen dokumentasjon. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking.

Selger opplyser at det er oppført et tilbygg stue mot nord i 2011. Det foreligger ingen kopi av byggesøknad eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest eller annen dokumentasjon. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til ovennevnte.

Det foreligger ingen dokumentasjon på uthus oppført i 2010. Uthuset fremstår oppført uten byggemelding (før 1.juli 2015) til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen dokumentasjon på naust oppført i 2019. 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.

Oppvarming
Det er vedfyring i stue og på kjøkken. I tillegg har hytta en enkel elektrisk installasjon med strømtilførsel fra solcelleanlegg, samt fra

aggregat.

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.

Avvik ihht. Feierapport datert 30/3/26:
-Sot/Feieluke har for liten avstand til brennbart materiale. Skal være 30 cm til brnnbart materiale
- Det mangler fast bunn i skorsteinsløpet.
- Ildsted er feil montert. Ildsted for nær brennbart materiale. Dette gjelder dør til kjøkken.

Adgang til utleie
Fritidsboligen kan leies ut i sin helhet.

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, og avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 201301, datert 17.03.14.

Vei, vann og avløp
Adkomst fra offentlig veg via privat sommeråpen utmarksveg frem til felles parkeringsplass som ligger i enden av utmarksveien. Ca. 300 m gangavstand i terreng fra parkering frem til eiendommen. Adkomst på vinterstid er ca. 2 km til fots eller på ski fra offentlig veg. Vedlikehold av veien besørges av Fiskenes utmarks fellesskap mot et årlig gebyr på kr. 400,- som betales til Fiskenes utmarks fellesskap. Det foreligger ikke skriftlig avtale om bruk av vei og parkeringsplass. Det foreligger ingen tinglyste dokumentert vedrørende bruk av og ansvar for veien og parkeringsplass. Kjøper overtar ansvar og risiko for ovennevnte.

Det betales et frivillig årlig gebyr kr. 400,- til Haugnes grunneierlag.

Det foreligger ikke tinglyst dokument vedrørende felles parkering.

Det er ikke innlagt vann. Vann hentes/bæres inn fra bekk like ved, i eiendomsgrense mot nord.

Hytten har gassdrevet forbrenningstoalett.

Utvendig avløpsrør i plast. Avløp av gråvann fra servant og dusj er ført til terreng. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

for 2023
Sekundærverdi kr 99 793,-.

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
Sigurd Mørkved

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 900193
Dato: 28.09.1899

Utskifting
Dagboknr.: 900170
Dato: 21.05.1906

Skjønn
Dagboknr.: 903
Dato: 01.04.1957
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 2940
Dato: 17.09.1957
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 309
Dato: 01.02.1958
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 310
Dato: 01.02.1958
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2359
Dato: 04.07.1959
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 446
Dato: 15.02.1961

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 903786
Dato: 17.04.1967
Rettighetshaver ANDØY KRAFTLAG.

Jordskifte
Dagboknr.: 579
Dato: 31.01.1974
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900097
Dato: 31.10.1894
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT

Registrering av grunn

Dagboknr.: 4657
Dato: 15.10.1971

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
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (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.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 05-09-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 05.09.25
Selgers egenerklæring, datert 07.08.25
Bygningstegninger, ikke datert
Matrikkelrapport, datert 05.08.25
Situasjonskart, datert 05.08.25
Kommuneplan utsnitt, datert 05.08.25
Feierapport datert 30.03.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring
Dagbok nummer: 1894/900097-1/78 01.11.1894 Leieavtale om festerett

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











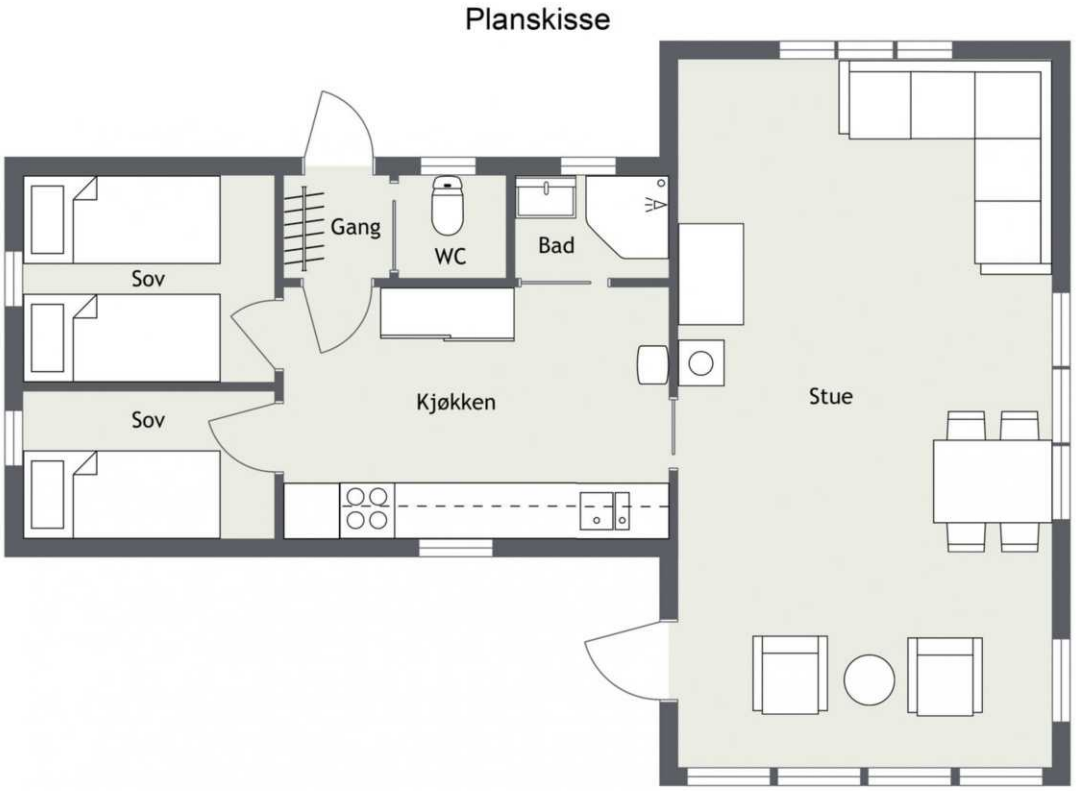








Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Æråsen 23 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 60, bnr. 25

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1798 **Referansenummer:** QW2738

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS **Vår ref:**

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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.

Æråsen 23 , 8480 ANDENES
Gnr 60 - Bnr 25
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på utstyr og innredninger iht. alder og formål.

Hytten er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår. Ut ifra alder på hytte er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere absolutt alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har i vesentlig grad påvist forhold anmerket med TG 1 og 2, men det er også avdekket sikkerhetsmessig avvik som anmerkes med tilstandsgrad 3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Hytten er utført med saltakkonstruksjon i tre fra byggeår. Yttertaket er tekket med pappshingel.
Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag i stål.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, med utførelse fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Malte ytterdører i tre.
Terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med heltre furu og laminat på gulv. Malte plater og trepanel på vegger. Trepanel og malte himlingsplater i innvendige tak.
Elementpipe fra byggeår. Murt peis med peisinnsats i stue og vedovn i kjøkken.
Innvendig malte fyllingsdører og foldedører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter og laminat benkeplate. Frittstående gasskomfyr og kjøleskap (gass).
Vann bæres inn. Kjøkkenarmatur med 12 V. pumpe. Avløp fra kjøkkenvask er ført til terreng.
12 V. kjøkkenventilator med avkast ut i yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom er utført med malte plater på vegg og laminat på gulv.
Rommet er utstyrt med gassdrevet forbrenningstoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige avløpsrør i plast, åpen installasjon.
Hytten har naturlig ventilasjon.
Enkel elektrisk installasjon med 12 V lavspenningsanlegg med strømtilførsel fra solcelleanlegg med batteribank.
Det er i tillegg opplegg for 230V (stikkontakt), med strømforsyning fra aggregat som er plassert i uthus.
Hytten har røykvarslere på soverom og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.
Naturlig drenering.
Søylefundamenter i betong.
Utvendig avløpsrør i plast. Avløp av gråvann fra servant og dusj er ført til terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m²
Totalpris	1 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

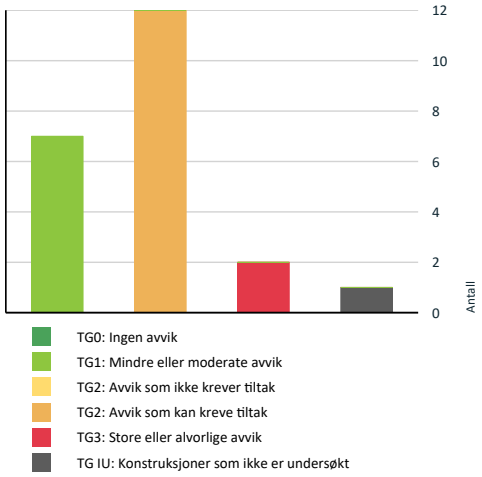
Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Æråsen 23 , 8480 ANDENES
Gnr 60 - Bnr 25
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

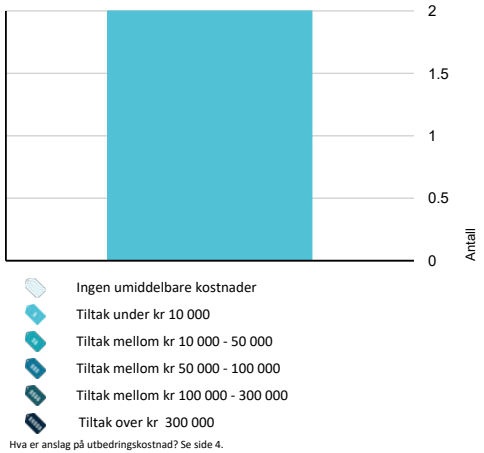
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Brannteknisk forhold Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Æråsen 23 , 8480 ANDENES
Gnr 60 - Bnr 25
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Tatt i bruk dette år iht. opplysning fra eier.

Anvendelse

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Fritidsbolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Montert peisinnsats i stue.
2006	Modernisering	Ny terrasse mot sør.
2008	Modernisering	Nytt kjøkkenvindu, ny kjøkkeninnredning, etablert sanitærrom/hyttebad, montert vannkraner med el-pumpe, 2 nye batterier, utv. gasskasse.
2009	Modernisering	Nytt taktekke (pappshingel), montert stålbjelke under hytte.
2010	Modernisering	Nye vinduer soverom.
2011	Modernisering	Utvidet terrasse. Nytt gulv i ny del + div. innv. oppgradering.
2013	Modernisering	Ny trapp ved inngang til stue. Nytt solcellepanel.
2015	Modernisering	Ny ytterdør mot sør. Etablert toalettrom med gassdrevet forbrenningstoalett.
2017	Modernisering	Nytt vindu mot vest.
2011	Tilbygg	Tilbygg stue mot nord inkl. nye vinduer og ytterdør i tilbygd del.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med pappshingel.

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Tekkingen er stedvis noe mosegrodd.

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra bygningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, med utførelse fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at musesperre etableres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre fra byggeår, ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder samt observasjoner fra utsiden og fra underliggende rom.
Observasjon fra utsiden tilsier at takkonstruksjonen er mangelfullt luftet. Det er ingen ventiler eller spalteåpninger som indikerer at lufting er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Behov for tiltak kan ikke utelukkes. Det bør etableres tilkomst til kryploft dersom det er mulig.

Konsekvens ved manglende lufting er økt risiko for fukt og kondensskader samt isproblematikk på tak vinterstid.

Generelt er takkonstruksjon å regne som risikokonstruksjon og bør inspiseres jevnlig. Det er viktig at takkonstruksjoner er tilstrekkelig ventilert med god luftsirkulasjon for å unngå skader som følge av varmelekkasje, fukt og kondens i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Utvendige beslag/hengsler har stedvis rustskade.

Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder stedvis manglende åpning/klaring mellom utvendig omramming og vindusbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig spalte/åpning mellom utvendig kledning/omramming og beslag. Avviket medfører fuktopptrekk i treverket og risiko for råte.

Det er behov for stedvis vedlikehold utvendig.



Eksempel på utvendig avvik. Kledning/omramming står helt ned mot vindusbeslaget. Utførelsen medfører fuktopptrekk i treverket med risiko for råteskade.

Æråsen 23 , 8480 ANDENES
Gnr 60 - Bnr 25
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist anløp til fuktskade i nedre kant av ytterdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdører fungerer inntil videre. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må evt. dørblad skiftes ut.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er vesentlig utført med heltre furu og laminat på gulv. Malte plater og trepanel på vegger. Trepanel og malte himlingsplater i innvendige tak.

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Murt peis med peisinnsats i stue og vedovn i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ubrennbar plate under vedovn på kjøkken er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted som tilfredsstiller gjeldende krav (min. 30 cm avstand til brennbart materiale på gulvet foran ildsted).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig malte fyllingsdører og foldedører.





TG 1 **Sanitærrom/hyttebad**

Enkelt hyttebad, utført med vinylbelegg på gulv, baderomspanel på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet er utstyrt med servant og dusjkabinett, tilkoblet blandebatteri m/12 V pumpe og åpen rørinstallasjon. Forbruksvann bæres inn. Avløp fra servant og dusj er ført i rør til terreng.
Naturlig ventilasjon.

Rommet har ikke innlagt vann og har ikke sluk i gulv, og er derfor ikke vurdert som våtrom. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra normal tilstand og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Generelt anbefales at slike rom utføres som våtrom, med vanntett gulv, sluk og tilstrekkelig fall. Dette vil redusere risikoen for skade ved en evt. lekkasje i rommet.

Fuktsøk er utført på gulv ved rørgjennomføring samt fra kjøkken, i vegg mot dusjkabinett, uten at det er påvist unormale forhold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





Æråsen 23 , 8480 ANDENES
Gnr 60 - Bnr 25
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter og laminat benkeplate.
Frittstående gasskomfyr og kjøleskap (gass).
Vann bæres inn. Kjøkkenarmatur med 12 V. pumpe. Avløp fra kjøkkenvask er ført til terreng.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

12 V. kjøkkenventilator med avkast ut i yttervegg.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom er utført med malte plater på vegg og laminat på gulv.
Rommet er utstyrt med gassdrevet forbrenningstoalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør i plast, åpen installasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Enkel elektrisk installasjon med 12 V lavspenningsanlegg med strømtilførsel fra solcelleanlegg med batteribank.
Det er i tillegg opplegg for 230V (stikkontakt), med strømforsyning fra aggregat som er plassert i uthus.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, ikke mottatt sjekkliste for elektrisk anlegg fra selger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ikke mottatt sjekkliste for elektrisk anlegg fra selger.

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

   Ikke mottatt sjekkliste for elektrisk anlegg fra selger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Ikke mottatt sjekkliste for elektrisk anlegg fra selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ikke mottatt sjekkliste for elektrisk anlegg fra selger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Ikke mottatt sjekkliste for elektrisk anlegg fra selger.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Det elektriske er ikke kontrollert eller testet av takstingeniør, anlegget er kun vurdert ut fra en enkel visuell besiktigelse.
    Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er avdekket mindre avvik, bl.a. er det ikke kursoversikt i sikringsboks samt stedvis preg av ufagmessig installasjon ,bl.a. kabler som ikke er tilfredsstillende festet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for innlagt 230 V (stikkontakt) fra aggregat.
    Ytterligere kontroll utført av fagkyndig person anbefales generelt.



Æråsen 23 , 8480 ANDENES
Gnr 60 - Bnr 25
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Hytten har røykvarslere på soverom og brannslukningsapparat.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
   Det mangler røykvarsler i stue/kjøkken.

   Generelt:
   Eier har ansvar for at bolig/ fritidsbolig har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, og oppholdsrom som kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom skal være dekket. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
   DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

TG IU Fuktsikring og drenering

Naturlig drenering. Ingen drenerende tiltak er utført på tomten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Søylefundamenter i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mindre sprekkdannelse i betongsøyle/drager.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport





TG 2 **Terrengforhold**

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak siden hytten er fundamentert på søyler, og det er derfor ikke risiko for fukt eller vanninntrengning i bygningen. Dersom det oppstår vannansamling inn mot/ ved bygning bør tiltak vurderes.

Generelt er det viktig at terrenget heller riktig inn mot bygningen, slik at overflatevann ledes vekk. Ideelt bør det være god helling fra bygningen i en avstand på minimum 3 meter.



TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendig avløpsrør i plast.
Avløp av gråvann fra servant og dusj er ført til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør under hytten er mangelfullt feste/klamret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrør bør festes/sikres. Konsekvens er økt risiko for lekkasje/rørbrudd.



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/54 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Toalettrom, Sanitærrom/hyttebad

Andre bygg: Uthus, Naust
Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 100 000**

Markedsvurdering
Eiendom med påstående hytte, uthus og naust, er beliggende ved Øvre Æråsvatnet, med fri og god utsikt mot vann og fjell. Eiendommen, på totalt ca. 46 da., fordelt på 3 parseller, hvorav parsell med påstående hytte ligger i sørvest-enden av Øvre Æråsvatnet og øvrige 2 parseller ligger ved Nedre Æråsvatnet. Eiendommen grenser til både Øvre og Nedre Æråsvatnet.
Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse av fritidsboliger, og er et godt utgangspunkt for friluftsliv med turer i skog og fjell både sommer og vinter samt mulighet for fiske i nærliggende fjellvann.
Adkomst på sommeren ca. 300 m. til fots i terreng/sti fra nærmeste utmarksvei. Adkomst på vinteren ca. 2 km til fots eller på ski fra offentlig vei.

Hytten gir generelt et godt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og bygningstype, dette bl.a. som følge av div. oppgraderinger og jevnlig vedlikehold som er utført de senere år.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (eiendomsskatt). Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.		1 876
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.		8 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 600 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**50 000**
Naust			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**30 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 680 000**

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.		200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

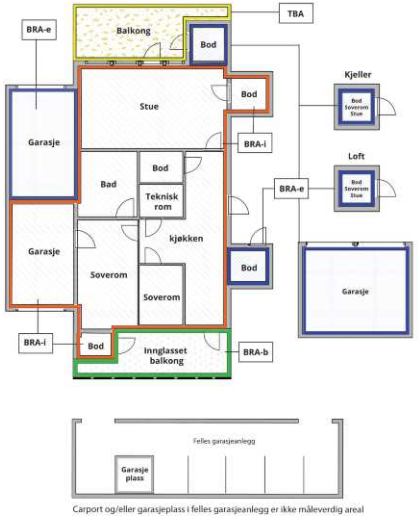
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	54			54	25
SUM	**54**				**25**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Kjøkken, Stue, Sanitærrom/hyttebad, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke rømningskrav.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Kommentar:

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Naust	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	54	0
Uthus	0	6
Naust	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	60	25		0	45957.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Æråsen 23

Hjemmelshaver
Mørkved Sigurd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom bestående av totalt 3 parseller, hvorav parsell med påstående hytte, uthus og naust, er beliggende i lett hellende terreng ved sørvest-enden av Øvre Æråsvatnet, som eiendommen også grenser til.
Øvrige 2 parseller er beliggende ved Nedre Æråsvatnet, hvorav en parsell grenser til vannet.
Hytte, med nordøstlig hovedfasade, med fri og god utsikt til vann og fjell i flere retninger.

Området ansees som attraktivt til fritidsbebyggelse, og er et godt utgangspunkt for friluftsliv på vann og land samt turer i skog og fjell, både sommer og vinter.

Ca. 12 km. til Andenes, kommunesenter hvor det bl.a. fins. div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med fly.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg via privat sommeråpen utmarksveg frem til felles parkeringsplass. Ca. 300 m gangavstand i terreng fra parkering frem til eiendommen. Adkomst på vinterstid er ca. 2 km til fots eller på ski fra offentlig veg.
Vedlikehold av veien besørges av eier, mot et årlig gebyr til brukere av vegen.

Tilknytning vann

Vann hentes/bæres inn fra bekk like ved, i eiendomsgrense mot nord.

Tilknytning avløp

Gråvann fra kjøkken og dusj føres til terreng.
Forbrenningstoalett (gass).

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse iht. kommunekart.

Om tomten

Naturtomt med stedlig vegetasjon, delvis opparbeidet rundt hytte.
Øvrig del av eiendommen (ca. 44 da.) består av annet markslag (myr etc.).

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med hytte, uthus og naust.
Hytten er i offentlige register registrert som "Fritidsbygg (hyttersommerhus o.l.)".

Det er i tillegg et eldre uthus på eiendommen. Bygningen fremstår som renoverings-/rivningsobjekt, og er av den grunn ikke medtatt som egen bygning og heller ikke nærmere beskrevet, men er hensyntatt i takst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

Æråsen 23 , 8480 ANDENES
Gnr 60 - Bnr 25
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal (enkel) standard på bygget ut fra alder, konstruksjon og formål.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert uthus er utført i prefabrikkert utførelse, bl.a. med saltak tekket med pappshingel, takrenner i plast, vegger i "maskinlaftet" 28 mm. plank. Tregulv. Dør/port i tre.
Punktfundamenter i betong og naturstein.

Bygningsteknisk tilstand er hensyntatt.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal (enkel) standard på bygget ut fra alder, konstruksjon og formål.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkelt naust er utført i uisolerte trekonstruksjoner bl.a. saltak tekket med pappshingel (u/takrenner), vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.
Fundamentert løst på terreng m/stolpespyd. Jordgulv.
2-fløyet dør i front.

Bygningsteknisk tilstand er hensyntatt.

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
Ordrebekreftelse	01.08.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	07.08.2025		Fremvist	5	Nei
Fra Infoland	07.08.2025		Fremvist	40	Nei
Eiendomsverdi.no	01.08.2025		Innhentet	4	Nei
Situasjonskart	01.08.2025		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	01.08.2025		Innhentet	4	Nei
Eier	01.08.2025		Innhentet		Nei
Tegninger		Tegninger er ikke mottatt.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	01.08.2025		Innhentet	4	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg		Sjekkliste elektrisk anlegg er ikke mottatt fra selger.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Æråsen 23 , 8480 ANDENES
Gnr 60 - Bnr 25
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 07.08.2025
Mørkved, Sigurd

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	Sigurd Mørkved
Boligen	• Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Æråsen 23
8480 Andenes

1871-60/25/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
   Beskrivelse av arbeidet: Innredet vaskemulighet i hytte.

Vet du om tettsjikt, 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Beskrivelse av arbeidet: Diverse vedlikeholdsarbeid.

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Beskrivelse av arbeidet: Avløp fra vaskekum på kjøkken og avløp fra servant og dusj o vaskerom

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

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

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

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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Beskrivelse av arbeidet: Montert lukket Dovre peis i Jøtul modell 15

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Byttet viduer i stue fasade nord 2011. Byttet vinduer i soverom 2010. Byttet vindu i stue fasde vest 2017

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?
• **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 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 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 øke 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**

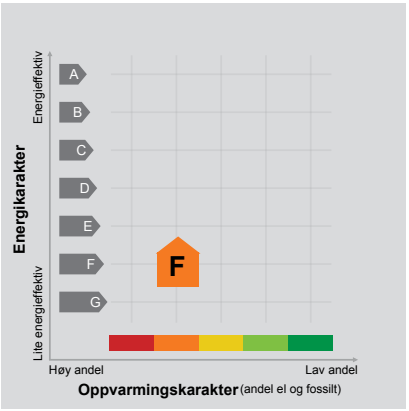
40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Æråsen 23
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190309517
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165238
Dato	07.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 4: Isolere loftsluke

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

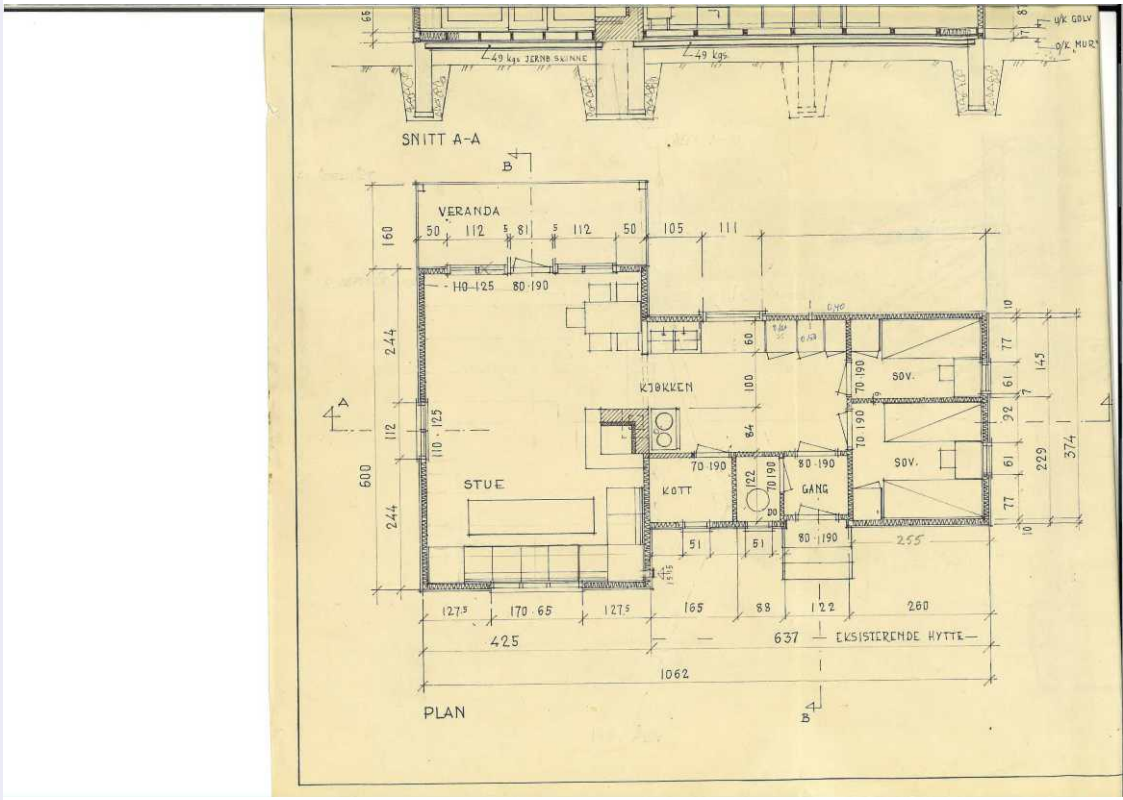
Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

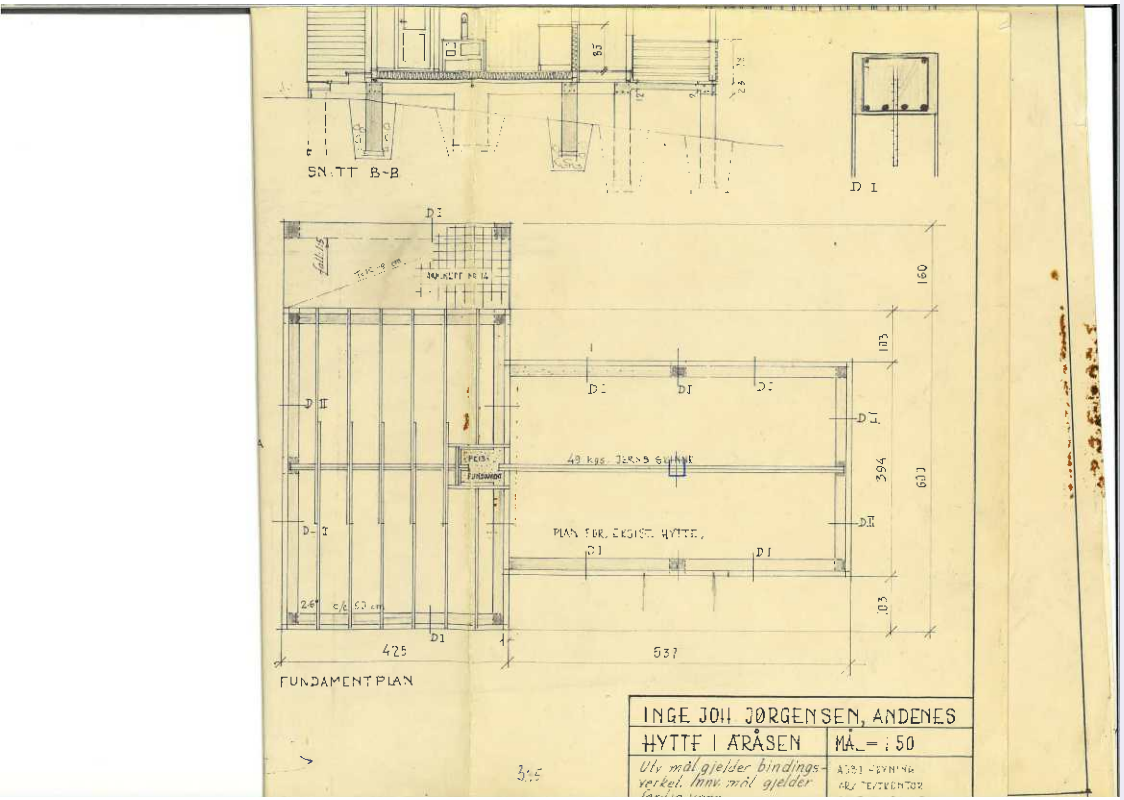
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

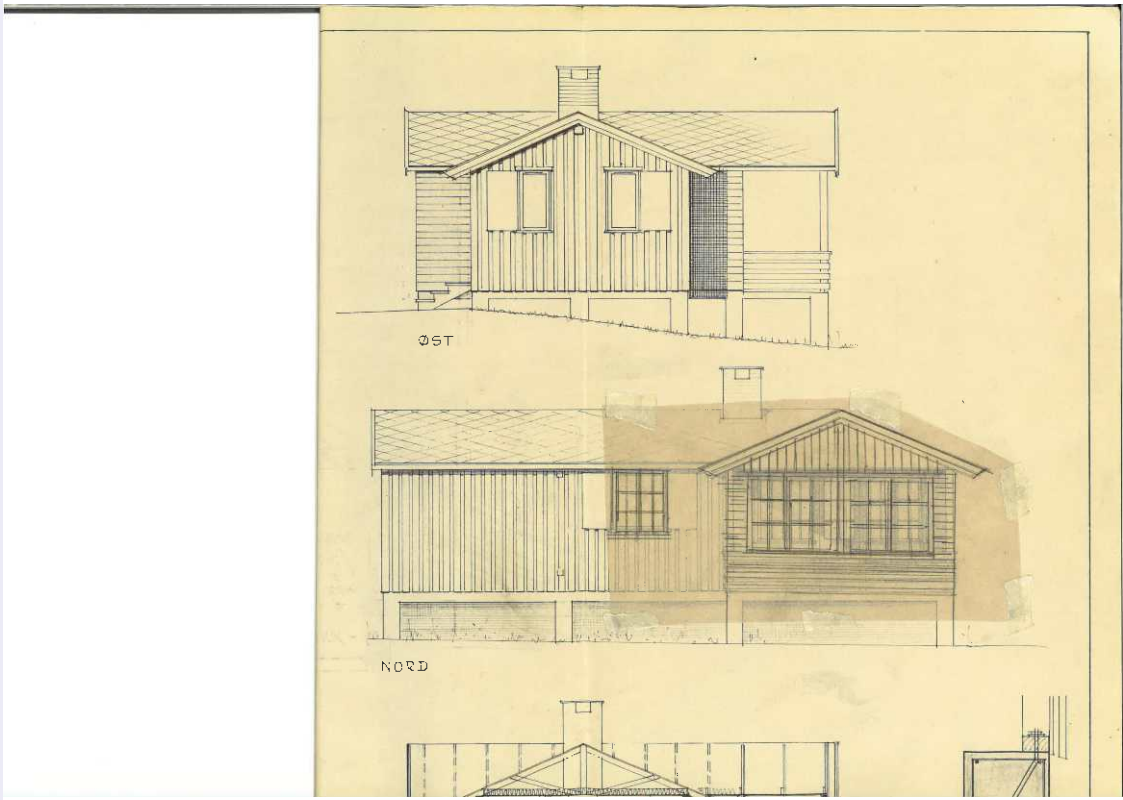
Tiltak på varmeanlegg

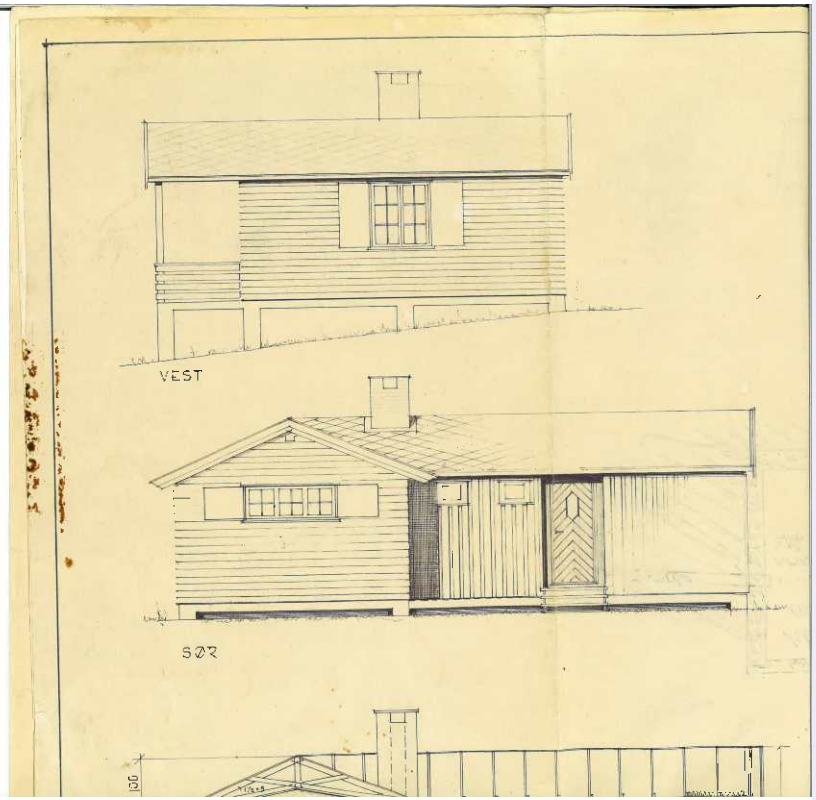
Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.




SNITT B-B
D I
D II
D I
160
103
394
611
103
425
537
FUNDAMENTPLAN
INGE JOH JØRGENSEN, ANDENES
HYTTE I ÅRÅSEN
MÅL = 1:50


ØST
NORD



Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	05.08.2025 kl. 10:51
Gårdsnummer:	60	Produsert av:	Erik Hansen - Andøy
Bruksnummer:	25	Attestert av:	Andøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLHAUG
Etableringsdato:	28.09.1899
Skyld:	0,08
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 60 / 25	45 957,5 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7683064	540653		7 562,6 m2	Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	7683578	541744		38 308,9 m2	Hjelpelinje vannkant
3	Teig	Nei	7683621	541661		86 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	15.10.1971		
Skylddeling			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 60/25	0
Mottaker	1871 - 60/301	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	28.09.1899		
Skylddeling			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 60/7	0
Mottaker	1871 - 60/25	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	20.05.2014		1871beo 20.06.2014
Oppmålingsforretning			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1871 - 60/9	0
Berørt	1871 - 60/25	0
Berørt	1871 - 60/57	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Æråsen	71305	23			Grunnkrets 0109 Haugnes Stemmekrets: 1 Nord 1 Kirkesokn: 10080303 Andøy Postnr.område: 8480 ANDENES Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33	7683039	540631		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

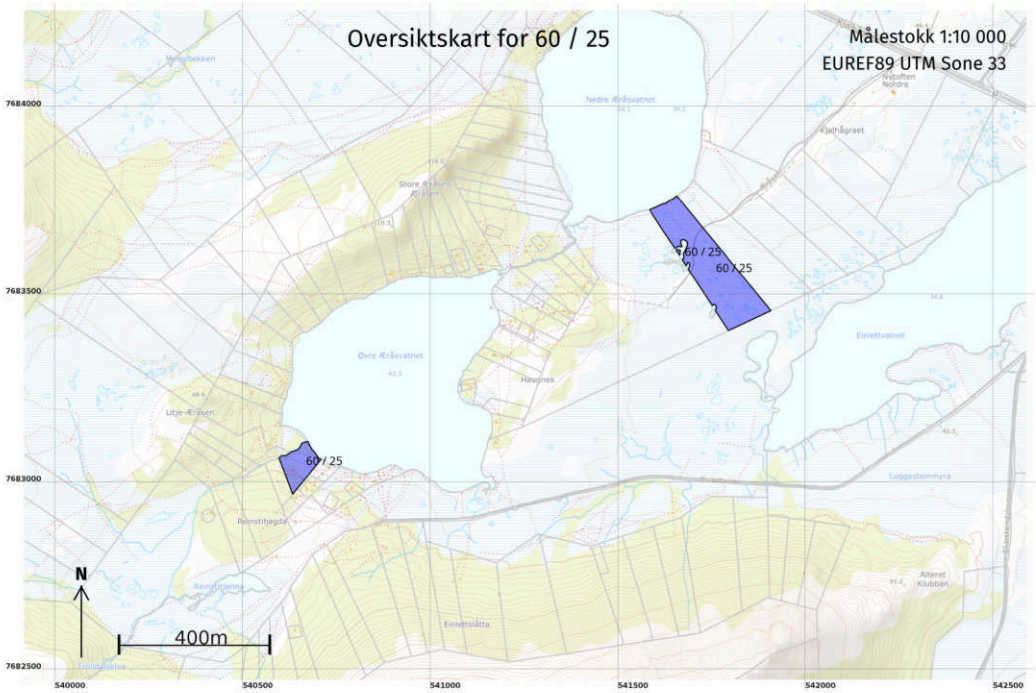
Bygningsnr:	190 309 517			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	44	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7683039	Øst:	540631	Bruksareal totalt:	44	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

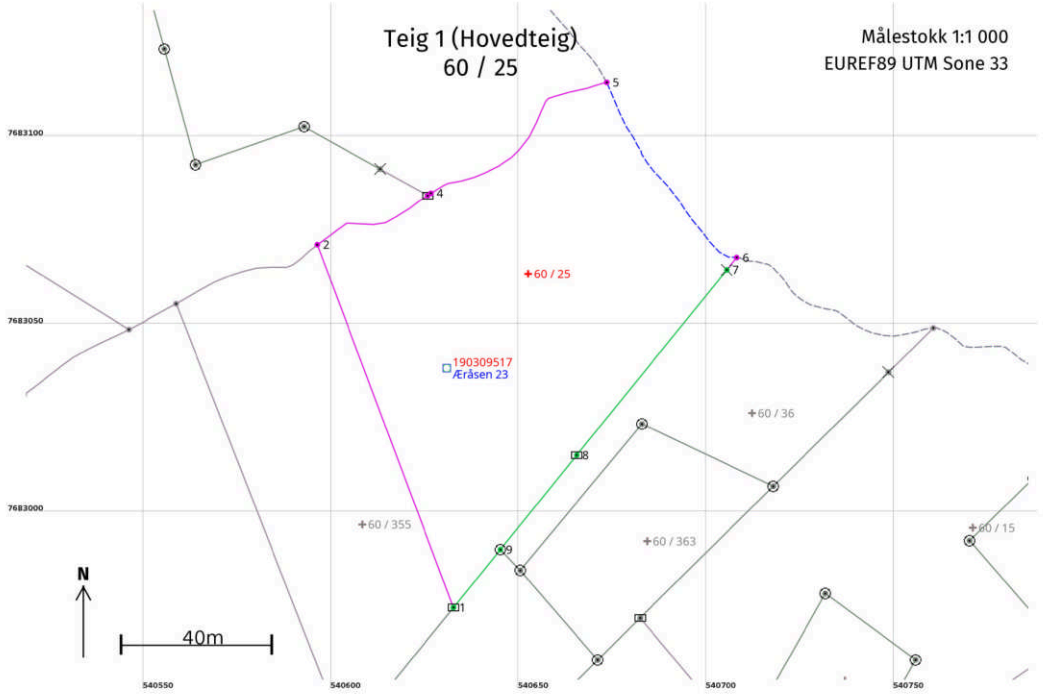
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	44	44	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71305 Æråsen 23	H0101	Fritidsbolig	44	0	Kjøkken	0	0	60/25





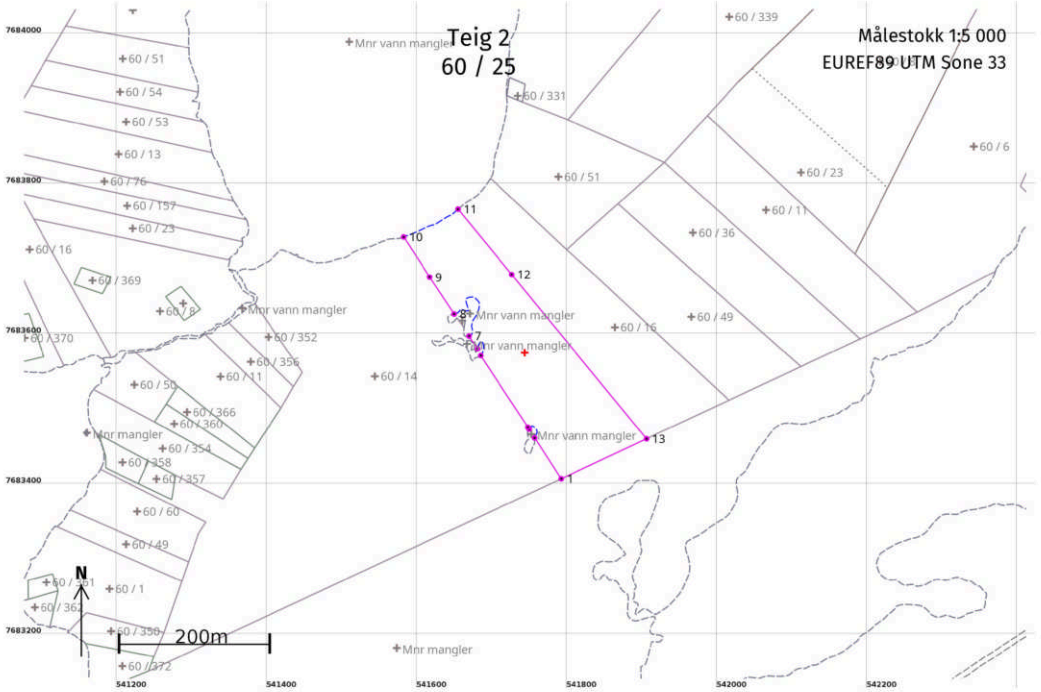
Areal og koordinater

Areal: 7 562,6 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7683064 **Øst:** 540653

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7682975,23	540632,76	Jord 103,20	Stein med kors og vitner	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
2	7683071,85	540596,50	 33,43	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av elv eller bekk	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 200	
3	7683084,93	540625,91	Jord 1,08	Stein med kors og vitner Følger midten av elv eller bekk	69 Beregnet	200 200	
4	7683085,53	540626,81	 58,59	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av elv eller bekk	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 200	
5	7683115,05	540673,59	 59,69	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 200	
6	7683068,43	540708,20	 4,22	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
7	7683065,15	540705,54	Fjell 63,48	Kors	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
8	7683015,81	540665,60	Jord 32,35	Stein med kors og vitner	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
9	7682990,66	540645,25	Jord 19,85	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	



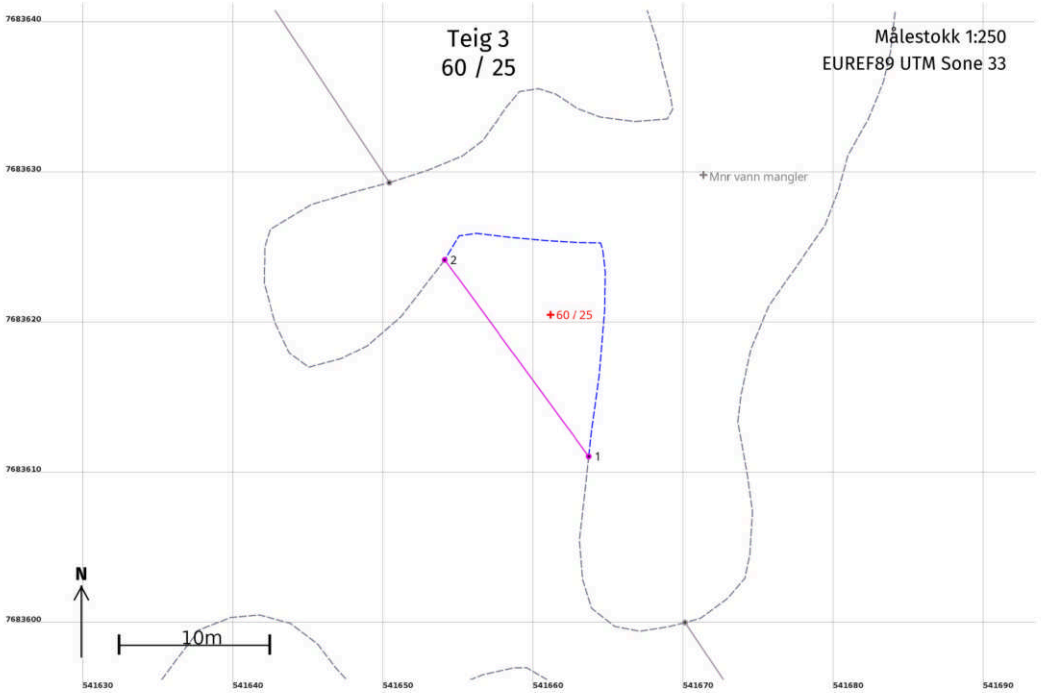
Areal og koordinater

Areal: 38 308,9 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7683578 **Øst:** 541744

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7683410,20	541792,82		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			64,79				
2	7683464,50	541757,47		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			25,42	Hjelpelinje vannkant		200	
3	7683476,09	541750,36		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			3,17				
4	7683478,73	541748,60		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			114,22				
5	7683574,11	541685,76		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			32,27	Hjelpelinje vannkant		200	
6	7683583,29	541681,42		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			20,34				
7	7683600,19	541670,10		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			108,09	Hjelpelinje vannkant		200	
8	7683629,47	541650,41		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			58,88				
9	7683678,53	541617,86		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			63,85				
10	7683732,08	541583,08		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			81,97	Hjelpelinje vannkant		200	
11	7683768,95	541655,61		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			112,64				
12	7683681,90	541727,10		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			282,73				
13	7683463,34	541906,45		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			125,44				



Areal og koordinater

Areal: 86 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

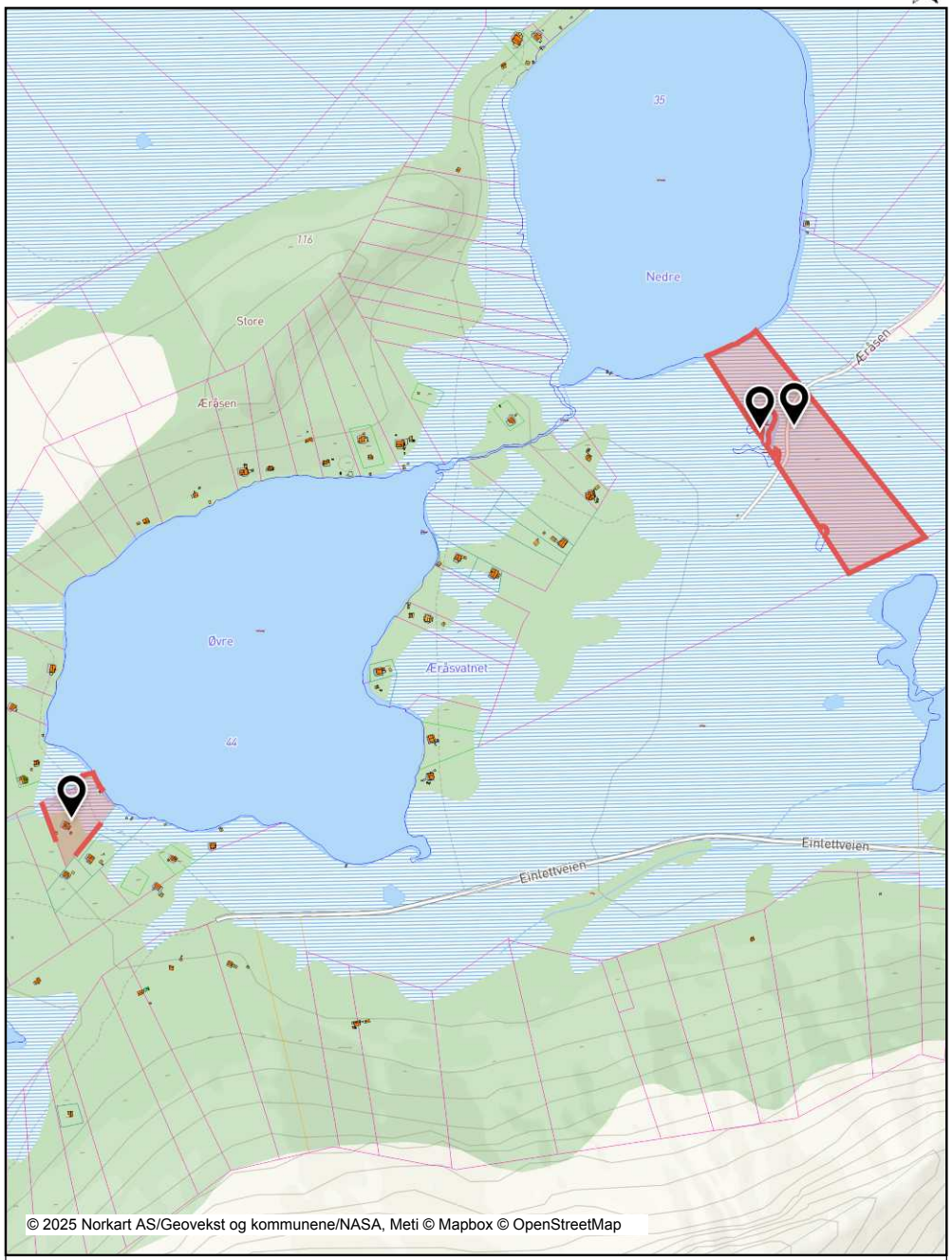
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7683621 **Øst:** 541661

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7683611,24	541663,69		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			16,23		Transparent film - god posisjonskvalitet		
2	7683624,33	541654,10		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			25,63	Hjelpelinje vannkant	Transparent film - god posisjonskvalitet	200	

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.08.2025 Målestokk: 1:7500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg

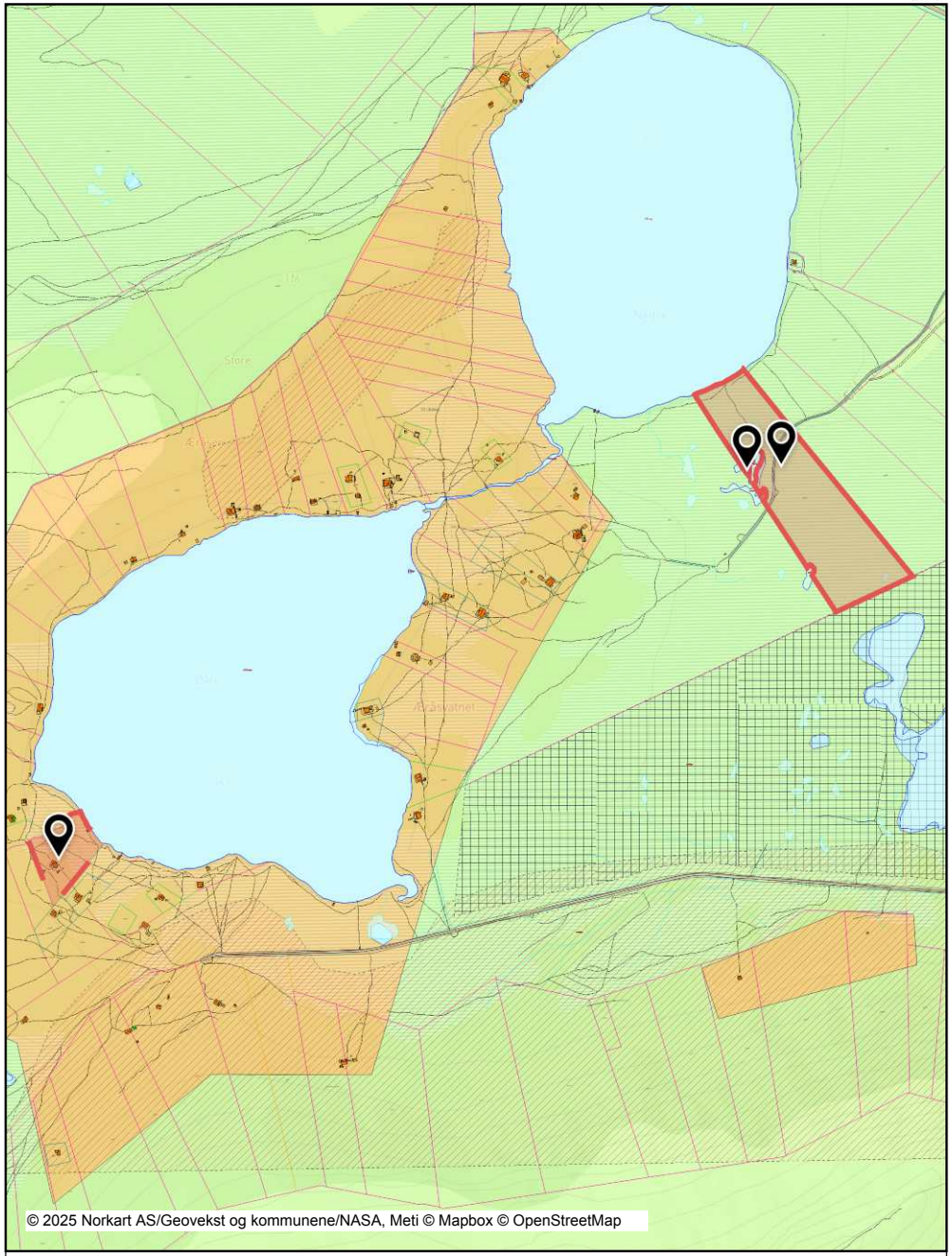
Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.08.2025 Målestokk: 1:7500 Koordinatsystem: UTM 33N

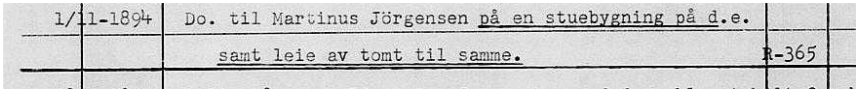
N



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
Fritidsbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål s
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PE
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Sone for militær virksomhet
Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
Faresone grense
Båndleggінggrense
Byggegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Abc Påskrift områdenavn
Innsjøer og vassdrag
Innsjø
Innsjøkant
Elv/Bekk
Kanal/Grøft
Vegkategori
Fylkesveg
Privat veg
Skogsveg
TraktorvegSti
Traktor/Kjerreveg midt
Sti på bro
Sti
VEG
Annet vegareal
Avgrensning mot annet vegareal
Gang/Sykkelveg
Vegdekkekant
Veg



1/11-1894	Do. til Martinus Jörgensen på en stuebygning på d.e. samt leie av tomt til samme.	R-365

Festeavtale, 01.11.1894

SIGURD MØRKVED
FOGDVEIEN 41
8079 BODØ

Dokumentdato	30.03.2026
Kontrolldato	30.03.2026
Saksbehandler	Bengt-Stian Oddbjørn Henriksen
Gnr/bnr.	60/25
Adresse	Æråsen 23
Leilighet	H0101

Du må sende oss tilbakemelding om at brannsikkerheten er ivaretatt

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 30.03.2026. Under tilsynet fant vi avvik på fyringsanlegget ditt. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen.

Disse avvikene avdekket vi:

Skorsteinsløp - 12373
1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. *Forskrift om brannforebygging § § 6*.
Beskrivelse av avvik:

Sot/Feieluke har for liten avstand til brennbart materiale. Skal være 30 cm til brnnbart materiale.

2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. *Forskrift om brannforebygging § § 6*.
Beskrivelse av avvik:

Det mangler fast bunn i skorsteinsløpet.

Ildsted - Bakerovn - Kjøkken
3. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. *Forskrift om brannforebygging § § 6*.
Beskrivelse av avvik:

Ildsted er feil montert. Ildsted for nær brennbart materiale. Dette gjelder dør til kjøkken.

Hva må du gjøre nå?
Du må sende oss en skriftlig tilbakemelding på hvordan og når avviket vil bli lukket. Svarfrist **28.06.2026**.

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?
Den må du merke med ditt navn eller saksnummer , og sende oss på e-post: Brannforebyggende@andoy.kommune.no

Anmerkninger etter tilsynet:
Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Generelt

1. Mangler røykvarsler i stue og kjøkken. Må oppgradere slokkemiddel.

Hva skjer hvis du ikke sender oss tilbakemelding på at avvik er rettet?
Dette er et forhåndsvarsel om at vi kan pålegge deg å rette avvik vi fant under tilsynet. Det betyr at du innen tre uker fra du

Postadresse
Storgata 68, 8483 Andenes
Tlf: 76 11 50 00
E-post: Postmottak@andoy.kommune.no

Fakturaadresse

mottok dette brevet, har rett til å uttale deg og komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil vi sende et nytt brev hvor vi pålegger deg å rette avvik innen en gitt frist. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fatter et eventuelt vedtak.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 95 52 38 04 eller e-post bengtstian.henriksen@andoy.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6

Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg

- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brannsikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.

Med vennlig hilsen

Bengt-Stian Oddbjørn Henriksen
Andøy brann og redning

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse
Storgata 68, 8483 Andenes
Tlf: 76 11 50 00
E-post: Postmottak@andoy.kommune.no

Fakturaadresse

ÆRÅSEN 23

AVSTAND TIL SJØ

3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Andøya lufthavn Andenes	**13 min**
Skarsteindalen kryss Linje 871	**5 min** 2.4 km
Kjølhågen kryss Linje 871	**6 min** 3.1 km

AVSTAND TIL BYER

Sortland	**1 t 20 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Andøya Space Center	**10 min**
PWR UP - Coop Extra Andenes	**12 min**

VINTERSPORT

Langrenn

AKTIVITETER

Nordlyssenteret	**10 min**
Høken Golfklubb	**13 min**
Kvalnesbrygga Camping	**15 min**

SPORT

Fiskenes/skarstein Aktivitetshall, ballspill	**10 min** 8.4 km
Toften Ballspill	**10 min** 8.4 km
Vestbyen Treningssenter	**13 min**

DAGLIGVARE

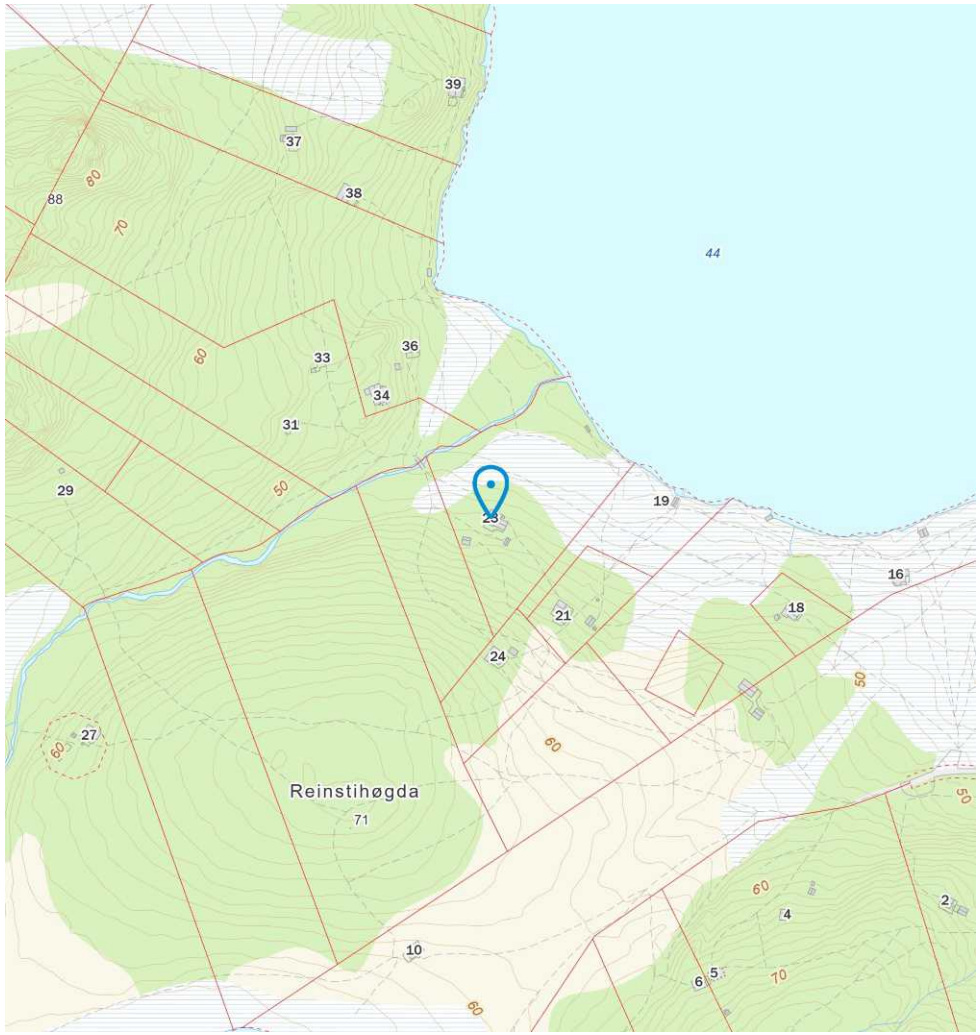
Bunnpris Andenes Post i butikk, søndagsåpent	**11 min** 9.3 km
Coop Extra Andenes PostNord	**12 min** 10.4 km

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**15 min**
Andenes Vinmonopol	**15 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

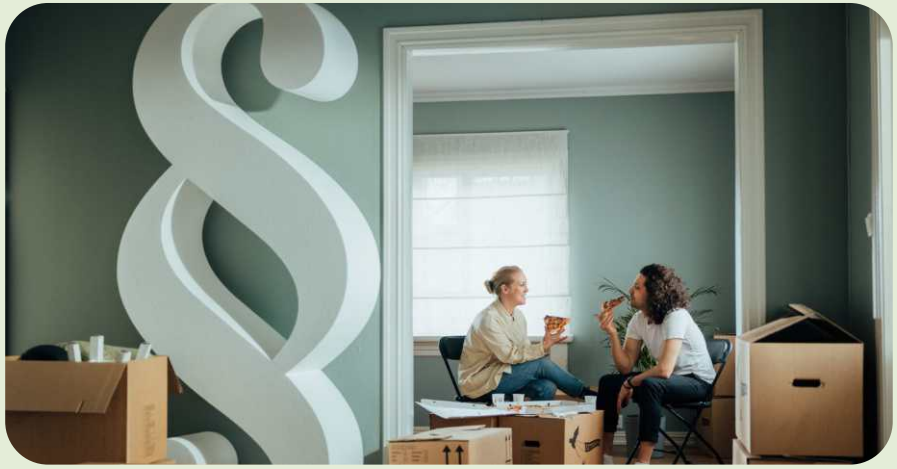
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28250040 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Æråsen 23, 8480 Andenes.
Gnr. 60, Bnr. 25, Andøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 28250040
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.04.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no