

Velkommen til

Kong Hans gate 22, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kong Hans gate 22
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 500 000,-
Omkostninger	kr	38 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 538 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1925
BRA/BRA-i	100 / 96 m²
Soverom	2

Energimerke 

Velkommen til Kong Hans gate 22 - en lys og trivelig enebolig med meget sentral beliggenhet i Andenes sentrum. Her får du gangavstand til alle fasiliteter.

Boligen ble opprinnelig oppført rundt 1925, og er tilbygd på slutten av 60-tallet. Det kan påregnes noe oppgradering og modernisering. I 1. etasje finner du stue med varmepumpe, et praktisk og funksjonelt kjøkken, bad, soverom og toalettrom. På loftet er det tre soverom av god størrelse, 2 av soverommene på loft tilfredsstiller ikke krav til rømming og i kjeller er det bod og vaskekjeller. I tillegg utebod på ca 4 kvm BRA.

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
Kong Hans gate 22, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 52, Bnr. 20, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 500 000,-
Omkostninger	kr	38 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 538 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 552 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 37 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 38 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 6 497 per år fordelt på 2 terminer, faktureres 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: 96 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 100 m²
TBA: 32 m²
GUA: 121.00 m²
ALH: 25.00 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
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 341 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Dels opparbeidet grøntareal og spredt beplanting. Gruset gårdsplass.
Parkeringsmulighet for 2-3 biler.

Relativt flatt terreng rundt boligen, slakt skrånende fra mur. Det er ukjent byggegrunn. Grunnmur av stein og betong. Ingen synlige tegn til utvendig fuktsikring. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder.

Megler bemerker at boligen er oppført noe utenfor angitte tomtegrenser mot vei, jfr. vedlagte situasjonsplan. Det foreligger ingen avtale vedrørende forholdet. 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.

Byggeår
1925 ifølge selger, byggeåret er noe usikkert. Påbygget i 1969 og 1998 ifølge kommunen. Utebod har ukjent byggeår.

Innhold
1. etasje
BRA-i 64 m²: Entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad, soverom og toalettrom.

Loft
BRA-i 32 m²: Gang, kott og 3 soverom.

Kjeller
BRA-i: Trappegang, bod og vaskekjeller.
Kjeller på ca 21m² har varierende takhøyde fra ca185cm til 190 cm.
Arealet er ikke medtatt i beregningen.

I tillegg utebod på 4 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.

Vindu på to av soverommene på loft tilfredsstiller ikke krav til rømming.
Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på boligen, men det er avvik fra disse. Tegninger tilsendt fra kommunale arkiver.
Tegninger innehar ikke kommunens stempel.
Det er gjort mindre endringer ifm loft og tilkomst til rom i 1. etg.

Tilkomst mellom tilbygg og opprinnelig bolig stemmer ikke med tegninger.
Endret tilkomst omfatter arbeider med bærende vegg og anses som søknadspliktig tiltak. Nærmere undersøkelser må gjøres. Kjøper overtar ansvar og risiko tilknyttet dette.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. På loft er det gjort mindre endringer i form av flytting av vegger og dører for å sikre enklere tilkomst til soverommene. Endringen utløser ikke søknadsplikt.

Bod:
Det foreligger ikke tegninger. Bygget ligger nært nabogrense samt kommunal vei. Det
foreligger ingen dokumentasjon fra kommunale arkiv. Nærmere undersøkelser anbefales. Kjøper overtar ansvar og risiko tilknyttet dette.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Moderniseringer, ihht. selgers opplysninger:
- Bygget om 2. etasje slik at det ble ordentlig inngang til alle 3 soverommene i denne etasjen, samt malt og montert ferdigmalte veggplater.
- Avrettet gulvene i 2. etasje, og lagt nytt laminat.
- Renovert bod i 2. etasje, og montert ny permanent innredning.
- Skiftet hele det elektriske anlegget i 2. etasje.
- Totalrenovert trapp til 2. etasje - slipet ned, sparklet, montert sklisikre trappeneser.
- Avrettet stuegulvet og løftet hele stuen opp på samme nivå (før var det høydeforskjell på deler av stuen).
- Lagt nytt gulv og malt vegger i stuen.
- Totalrenovert trapp ned til kjeller.
- Etterisolert taket i kjeller med 100mm Glava.
- Montert nye takplater i kjeller.
- Inndelt kjeller med skillevegger for teknisk rom med ferdigmalte plater og bygget nytt vaskerom.
- Rettet opp i avvik på det elektriske anlegget i kjelleren, og montert nye stikk og taklamper.
- Behandlet alle betonggulv i kjeller.
- Avrettet, lagt varmekabel og flislagt entreen, samt at vegger er sparklet og malt.
- Avrettet, lagt nytt gulv, byttet dør og malt vegger og tak i soverom plan 1.
- Lagt nytt gulv i gangarealer og i WC plan 1. Her er også innredning byttet og vegger malt. Det er også montert nytt gulv.
- Reparert gulvvarme på bad, og renovert innredningen.

Kjøkken:
Kjøkken med malte, profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kombi kjøl og fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er overflaterenovert i senere tid.

Bad:
Belegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater. Innredning med helstøpt servant og speil på vegg,

samt dusjkabinett. Elektrisk avtrekk i vegg. Rommet er opplyst å være fra før 1997.

Vaskekjeller:
Gulv av malt betong. Vegger av malt betong og malte bygningsplater. Himling av 60x120 cm malte takplater. Plassbygget benk med laminert benkeplate og nedfelt skyllekar, samt opplegg for vaskemaskin. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Toalettrom:
Rommet har belegg på gulv, malte bygningsplater på vegg og himling av slettmalte bygningsplater. Servant og toalett. Naturlig avtrekk i vegg. Oppvarming ved ovn på vegg. Rommet er av eldre ukjent alder. Toalett byttet i senere tid.

Innvendige overflater:
Boligen har vegger med malt panel, malte og tapetserte bygningsplater, våtromsbelegg og malt betong. Gulv med belegg, laminat, flis og malt betong. Elektrisk gulvvarme i vindfang. Himling av 60x120 cm malte takplater, malt panel, malte bord og slettmalte bygningsplater. Gulv på grunn av betong. Etasjeskille mellom resterende etasjer av trebjelkelag. 90 graders svingtrapp mellom 1. etg. og loft. Rettløpstrapp ved kjeller. Innvendige dører fra flere tidsepoker, slette og profilerte. En stk. med glass.

Pipe og ildsted:
Teglpipe fra byggeår. Sotluke etablert i kjeller. Boligen har ikke etablert ildsted. Det foreligger ingen opplysninger fra kommunalt feievesen.

Vannledninger:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Eldre ukjent alder. Enkelte komponenter er byttet i senere tid. Stoppekran plassert i bod i vaskekjeller.

Avløpsrør:
Boligen har innvendige avløpsrør av støpejern og plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid. Ukjent føring for lufting.
Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventil i vegg og spalteventiler i vindu. Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i bod i vaskekjeller, og er produsert i 1993.

Elektrisk anlegg:
Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i kott under trapp. Skap er renovert i senere tid. Hovedsikring på 63Amp. fordelt på følgende kurser: 1 stk. 25Amp. kurs, 1 stk. 20Amp. kurs, 4 stk. 16Amp. kurser, 1 stk. 15Amp. kurs, og 5 stk. 10Amp. kurser.

Branntekniske forhold:
Branntekniske forhold er kontrollert og funnet i orden.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen. Enkelte skader registrert i nedre del av eternit, samt i metallplater.
- Veggkonstruksjon: Stedvis manglende musebånd, samt lite lufting i nedkant av kledning.
- Vinduer: Vinduene er generelt av eldre dato og normal brukstid nærmer seg omme. Det er registrert enkelte vindu som er værslitt. Vindu på bad og toalettrommet lot seg ikke åpne på befaringstidspunktet. Det ble registrert treghet i vindu på soverom i 1 etg.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er stedvis værslitt med flakkende maling. Veranda mot vest har ikke innfesting i vegg, bevegelser registrert.
- Andre utvendige forhold: Gjerdet har stedvis manglende bord, skeivheter og rust ved innfesting.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert noe mindre saltutslag i kjeller.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert forvitret betong og enkelte sprekker.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Alder og slitasje ved enkelte eldre overflater. En del mindre manglende "finish" arbeider registrert. Stedvis innfesting av listverk som ikke er ihht. bransjestandard.
- Etasjeskille: Målt skjevheter i etasjeskille. Avvik registrert i 1. etg. og loft. Kjeller er ikke kontrollert da det er etablert fall i gulv.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Alder på pipe.
- Rom under terreng: Det er registrert litt saltutslag i vegg i trapperom i kjeller.
- Krypkjeller: Det er registrert begrenset ventilering av krypkjeller, stedvis revet vindsperre mot bjelkelag. Enkelte tegn til mugg og saltutslag. Spor etter skadedyr registrert i krypkjeller, samt i rom under terreng. Krypkjelleren under boligen var ved befaring fylt med ulike bygningsmaterialer og innbo. Dette medførte at det ikke var mulig å gjennomføre ordinær inspeksjon.
- Trapper: Høyde mellom trapp og himling i kjeller er lavere enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav og åpninger i rekkverk er for store. Det mangler håndløper på vegg.
- Dører: Alder og slitasje ved enkelte dører. Stedvise skjevheter registrert.
- Kjøkken: Det er registrert litt svelling ved vask og ende av benkeplaten.
- Toalettrom: Det er registrert enkelte mindre riss ved sisterne på toalett. Toalettrom har kun naturlig avtrekk og mangler tilluft.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Lufting av avløp er ikke lokalisert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring på renovering av sikringsskap. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp av plast. Stedvis manglende takrenne. Snøfanger er ikke montert. Stedvis manglende bortledning av takvann med mur. Det er ikke tilfredsstillende tilkomst for feiing.
- Dører: Dør av eldre ukjent alder er fuktpåvirket og har skader i utvendig overflate. Verandadør er værslitt i utvendig overflate.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk ved trappene. Trappene er ellers slitt. Betongtrapp er stedvis grodd/forvitret.
- Oljetank: Det er opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

TG3 - Innvendig:

- Bad 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskekjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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: Feilsøking og utbedring varmekabel i 2025.

Pkt. 5: Huset er malt i 2025, utført av ufaglært.

Pkt. 13: Det har vært mus i kjelleren tidligere. Det ble gjort tettearbeid og fanging av mus i januar 2025.

Pkt. 14: Det var tilbakeslag i kjelleren en gang. Spyling av avløpsledning fra sluk og stakerør i kjeller i 2025.

Pkt. 20: Vedovn ble fjernet og hull støpt igjen i 2025.

Pkt. 21: Tror det er en gammel oljetank på eiendommen.

Pkt. 22: Det var noen jordingsfeil og diverse som ble utbedret av Elektroinstallasjon AS i 2025.

Pkt. 23: Lagt opp nye stikk og lys i kjeller. Lagt opp komplett nytt anlegg i andre etasje. nye stikk og lys på kjøkken. nye stikk og lys soverom plan 1. nye stikk og varmekabel i gang. Utført i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Boligen har saltakkonstruksjon. Pulttak over tilbygg. Hele konstruksjon er bygget igjen og har ingen mulighet for kontroll. Taktekking av eternit, samt plater i metall. Ukjent undertak. Takrenner og nedløp i plast og metall. Løs takstige og pipebeslag i metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger oppført som trekonstruksjon med ukjent utførelse. Stedvis bindingsverk. Ukjent isolasjonsnivå. Utvendig liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater. Boligen er opplyst malt i 2025.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er gjennomgående og løse sprosser i flere av vinduene. Vindu i bad og toalett 1. etg er av eldre ukjent alder. Øvrige vindu er fra 1993.

Dører:

1 stk. malt hovedinngangsdør med 2-lags glass. Døren er fra 2025. 1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er av eldre ukjent alder. 1 stk. malt verandadør med 2-lags glass. Døren er av eldre ukjent alder.

Balkonger/terrasser:
Boligen har balkong på ca 4 m², med tilkomst fra soverom på loft. Balkongen har dekke av impregnerte materialer. Drager/søylesystem ved vegg. Malt rekkverk med stående bord. Veranda på ca 19 m². Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med liggende bord. Veranda på ca 9 m², ved hovedinngang. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med liggende bord.

Andre utvendige forhold:
Trapp ved hovedinngang. Trappen har vanger og trinn av impregnerte materialer. Trapp ved veranda. Plassbygget trapp i betong. Det er etablert gjerde rundt deler av eiendommen. Utførelse i betong, tre og metall.

Utebod:
Utvendig bod på ca 4m². Boden er fundamentert på mark. Yttervegger av enkelt bindingsverk med utvendig liggende kledning. Pulttak med taktekking av plater i metall. Plassbygget dør i tre. Bod hadde ikke tilkomst ved befaring og er kun utvendig besiktiget. Normalt vedlikehold må påregnes.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Kong Hans gate på Andenes. Sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter. Normal utsikt og normale solforhold.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1925, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg mot vest datert 03.10.69, samt tilhørende tegninger. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for tak over inngangsparti, samt balkong i røst, datert 21.06.98. Det foreligger også byggetillatelse for tiltaket datert 17.07.98. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.

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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen byggegodkjente tegninger, kopi av byggemelding/tillatelse eller annen dokumentasjon på frittstående bod med ukjent byggeår. Bod 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.

Oppvarming
Varmepumpe av merket Toshiba i stue, ukjent produksjonsår. For øvrig elektrisk oppvarming. 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.

Selger opplyser at det muligens er en gammel nedgravd oljetank på eiendommen. Det er ikke kjent om det er olje i tanken. Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 201301, datert 17.03.14, og regulert til bolig, forretning og kontor i reguleringsplan for Andenes sentrum med plan-ID 198502, datert 24.05.05.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 430 843,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 723 372,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Henrik Johan Larsen, Tobias Appelbom og Rudolf & Appelbom Bolig AS

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 9178
Dato: 11.11.1986

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 06-11-2025 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst AS.

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 06.11.25
Selgers egenerklæring, datert 28.10.25
Energiattest, datert 06.11.25
Bygningstegninger tilbygg, datert 1969
Tegninger luftebalkong og overbygg, datert 28.05.98
Byggetillatelse tilbygg, datert 03.10.69
Byggetillatelse tilbygg, datert 17.07.98
Matrikkelrapport, datert 14.10.25
Målebrev, datert 03.11.86
Grunnkart, datert 30.09.25
Reguleringsplan, datert 30.09.25
Reguleringsbestemmelser, datert 15.12.06
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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









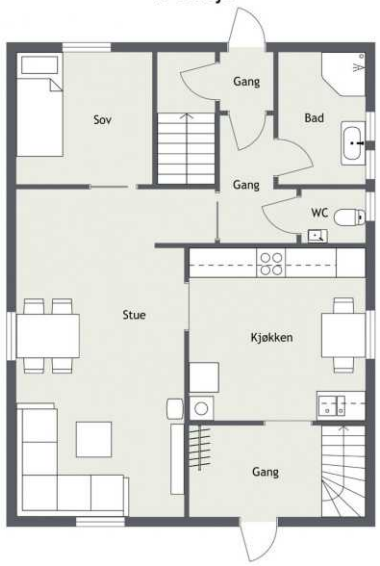






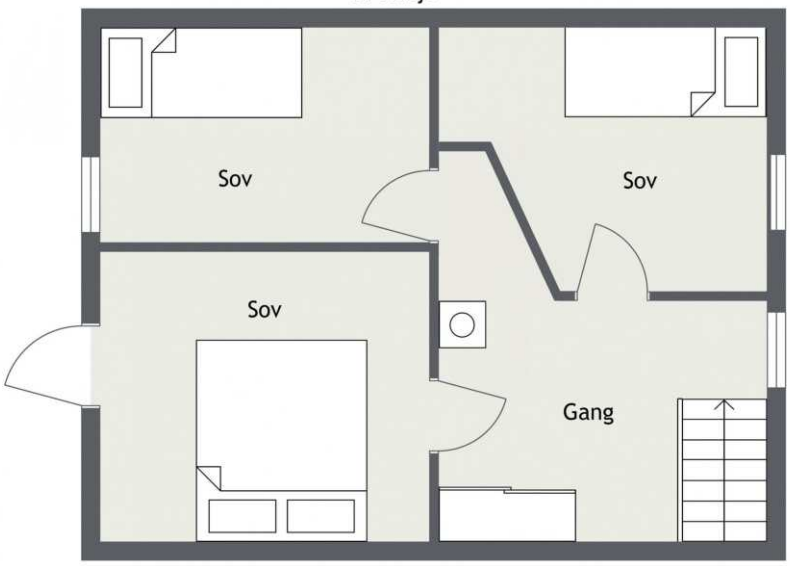


1. etasje



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

2. etasje



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 52, bnr. 20

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18994-1573 **Referansenummer:** YE1148

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Erlend Knutsen

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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),
Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.
Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.
Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.
Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.
Robin Ridderseth har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

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.

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

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

Eiendommen ligger i Kong Hans gate på Andenes.
Sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter.
Normal utsikt og normale solforhold.

Enebolig i to etasjer, samt kjeller. Bygget har eldre, ukjent byggeår.

Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av Eternit, samt plater i metall.
Ukjent undertak.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i plast og metall.
Løs takstige og pipebeslag i metall.

Yttervegg:
Yttervegger oppført som trekonstruksjon med ukjent utførelse.
Stedvis bindingsverk. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Takkonstruksjon:
Boligen har saltakkonstruksjon. Pulttak over tilbygg.
Hele konstruksjon er bygget igjen og har ingen mulighet for kontroll.

Vindu:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er gjennomgående og løse sprosser i flere av vinduene.
Vindu i bad og toalett 1. etg er av eldre ukjent alder. Øvrige vindu er fra 1993.

Dør:
1 stk. malt hovedinngangsdør med 2-lags glass. Døren er fra 2025.
1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er av eldre ukjent alder.
1 stk. malt verandadør med 2-lags glass. Døren er av eldre ukjent alder.

Veranda og balkong:
Boligen har balkong på ca 4 m², med tilkomst fra soverom på loft.
Balkongen har dekke av impregnerte materialer.
Drager/søylesystem ved vegg. Malt rekkverk med stående bord.

Veranda på ca 19 m². Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med liggende bord.

Veranda på ca 9 m², ved hovedinngang. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med liggende bord.

Trapp:
Trapp ved hovedinngang.

Trappen har vanger og trinn av impregnerte materialer.

Trapp ved veranda.
Plassbygget trapp i betong.

Andre utvendige forhold:
Det er etablert gjerde rundt deler av eiendommen.
Utførelse i betong, tre og metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malt panel, malte og tapetserte bygningsplater, våtromsbelegg og malt betong.

Gulv:
Boligen har gulv med belegg, laminat, flis og malt betong.
Elektrisk gulvvarme i vindfang.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, malt panel, malte bord og slettmalte bygningsplater.

Enkelte overflater byttet i senere tid. Ellers normalt vedlikeholdt.

Etasjeskille:
Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille mellom resterende etasjer av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Pipe og ildsted:
Teglpipe fra byggeår. Sotluke etablert i kjeller.
Boligen har ikke etablert ildsted.

Rom under terreng:
Boligen har kjeller og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tilkomst via luke i vegg i kjeller.

Krypkjeller hadde begrenset mulighet for kontroll ved befaringen.

Innvendig trapp:
90 graders svingtrapp mellom 1. etg. og loft.
Trappen har malte vanger, trinn og rekkverk i tre.
Teppeneser montert i senere tid.

Trappen er fra byggeår.

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Rettløpstrapp ved kjeller.
Malte vanger og trinn.
Laminat etablert i trinn i senere tid.

Trappen er etablert i 1969.

Innvendig dør:
Boligen har innvendige dører fra flere tidsepoker.
Slette og profilerte. En stk. med glass.

Andre innvendige forhold:
Varmepumpe av merket Toshiba.
Pumpen er etablert i stue. Ukjent produksjonsår.

Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etg.

Belegg på gulv. Våtromsbelegg på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Innredning med helstøpt servant og speil på vegg, samt dusjkabinett.
Elektrisk avtrekk i vegg.
Rommet er opplyst å være fra før 1997.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav,
på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.
Der er ikke registrert avvik ved tettesjikt ut over alder som tilsier at rommet ikke kan brukes slik det er, men badet er eldre enn forventet levealder og bør påregnes oppgradert innen rimelig tid.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Vaskekjeller.
Gulv av malt betong. Vegger av malt betong og malte bygningsplater. Himling av 60x120 cm malte takplater.
Plassbygget benk med laminert benkeplate og nedfelt skyllekar, samt opplegg for vaskemaskin.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. For at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone),
må det påregnes totalrenovert. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone.
Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med malte, profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kombi kjøl og fryseskap.

Kjøkkenet er "overflaterenovert" i senere tid.
Normale bruksmerker registrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.
Rommet har belegg på gulv, malte bygningsplater på vegg og himling av slettmalte bygningsplater.
Servant og toalett. Naturlig avtrekk i vegg. Oppvarming ved ovn på vegg.

Rommet er av eldre ukjent alder. Toalett byttet i senere tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Eldre ukjent alder.
Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekrane plassert i bod i vaskekjeller.
Boligen har innvendige avløpsrør av støpejern og plast.
Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Ukjent føring for lufting.

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

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i bod i vaskekjeller, og er produsert i 1993.

Elektrisk anlegg:
Åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i kott under trapp.
Skap er renovert i senere tid.

Hovedsikring på 63Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 25Amp. kurs, 1 stk. 20Amp. kurs, 4 stk. 16Amp. kurser, 1 stk. 15Amp. kurs, og 5 stk. 10Amp. kurser.

Brannteknisk:
Brannteknisk forhold er kontroller og er ikke funnet i orden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering:
Drenering er opplyst å være av eldre alder.
Ukjent materiale.
Ingen synlige tegn til utvendig fuktsikring.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur og fundament:
Grunnmur av stein og betong. Ukjent fundament.

Terreng:
Relativt flatt terreng rundt boligen. Slakt skrånende fra mur.

Utvendig vann og avløp:
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Oljetank:
Det er opplyst å være nedgravd oljetank på eiendommen. Tank er av ukjent materiale.
Det er ikke kjent om det er olje i tanken. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger tilsendt fra kommunale arkiver. Tegninger innehar ikke kommunens stempel.
Det er gjort mindre endringer ifm loft og tilkomst til rom i 1. etg.
Tilkomst mellom tilbygg og opprinnelig bolig stemmer ikke med tegninger.
Endret tilkomst omfatter arbeider med bærende vegg og anses som søknadspliktig tiltak.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

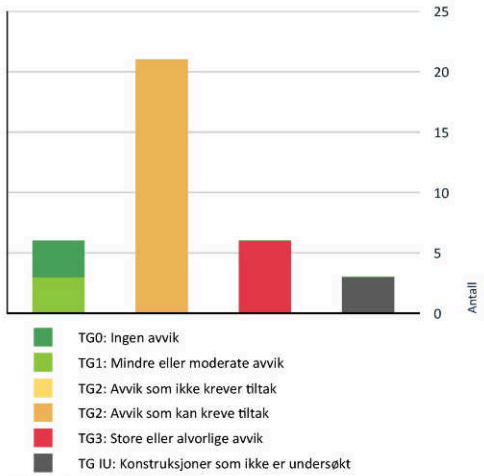
Bygget ligger nært nabogrense samt kommunal vei. Det foreligger ingen dokumentasjon fra kommunale arkiv.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

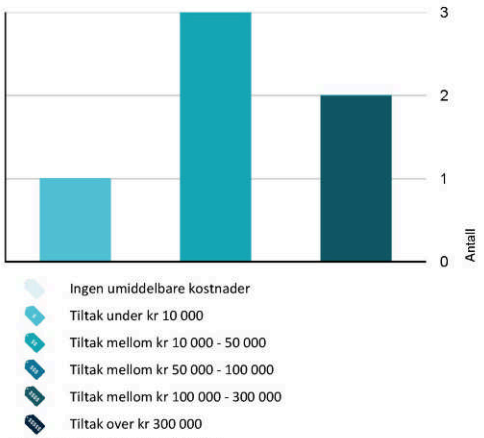
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Ukjent byggeår. Byggeår er opplyst til 1925 ved tidligere salg. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg	Boligen ble tilbygget mot vest.
1998	Tilbygg	Tak over inngangsparti, samt balkong i røst etablert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av Eternit, samt plater i metall.
Ukjent undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Tak over tilbygg var ikke mulig å kontrollere.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.
Enkelte skader registrert i nedre del av Eternit, samt i metallplater.

Konsekvens/tiltak
• 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.
Tekking av Eternit bør undersøkes nærmere. Tidspunkt for utskifting nærmer seg.
Det gjøres oppmerksom på at Eternit kan inneholde Asbest.



Bildet viser deler av taktekking.



Bildet viser deler av taktekking.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast og metall.
Løs takstige og pipebeslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp av plast.
Stedvis manglende takrenne. Snøfanger er ikke montert. Stedvis manglende bortledning av takvann med mur.
Det er ikke tilfredsstillende tilkomst for feiing.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende snøfanger ved tak over inngang.

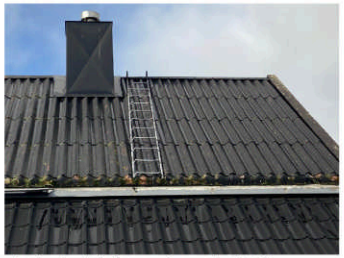
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
Bortledning av takvann ved mur anbefales stedvis utbedret.
Tilfredsstillende tilkomst for feiing bør påregnes etablert.

Snøfanger må monteres ved tak over inngang for lukking av avvik med tilstandsgrad 3.
Prisestimatet under omfatter kun utbedring av snøfanger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser pipebeslag, takstige, samt manglende takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som trekonstruksjon med ukjent utførelse. Stedvis bindingsverk. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Boligen er opplyst malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis manglende musebånd, samt lite lufting i nerkant av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende lufting kan medføre dårlig uttørking av eventuell fukt i hulrom bak kledning, hypigere vedlikeholdsintervall og i verstefall råte.
Manglende musebånd kan medføre uønsket tilkomst for skadedyr.

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

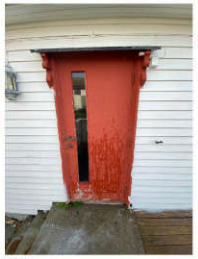
Boligen har saltakkonstruksjon. Pulttak over tilbygg.
Hele konstruksjon er bygget igjen og har ingen mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Bildet viser balkongdør.



Bildet viser eldre ytterdør.



Bildet viser hovedinngangsdør.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er gjennomgående og løse sprosser i flere av vinduene.
Vindu i bad og toalett 1. etg er av eldre ukjent alder. Øvrige vindu er fra 1993.

Normale bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er generelt av eldre alder og normal brukstid nærmer seg omme.
Det er registrert enkelte vindu som er værslitt. Vindu på bad og toalettrommet lot seg ikke åpne på befaringstidspunktet. Det ble registrert treghet i vindu på soverom i 1 etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.

TG 3 Dører

1 stk. malt hovedinngangsdør med 2-lags glass. Døren er fra 2025.
1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er av eldre ukjent alder.
1 stk. malt verandadør med 2-lags glass. Døren er av eldre ukjent alder.

Normale bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør av eldre ukjent alder er fuktpåvirket og har skader i utvendig overflate.
Verandadør er værslitt i utvendig overflate.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i ytterdør med skadet overflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.
Dør med skade må påregnes skiftet.

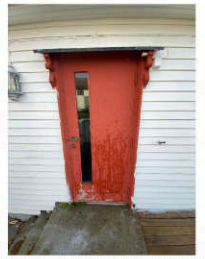
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser verandadør. Døren er malt i senere tid men er værslitt i trestrukturen.



Bildet viser hovedinngangsdøren.



Bildet viser eldre ytterdør med skader i utvendig overflate.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 4 m², med tilkomst fra soverom på loft.
Balkongen har dekke av impregnerte materialer.
Drager/søylesystem ved vegg. Malt rekkverk med stående bord.

Veranda på ca 19 m². Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med liggende bord.

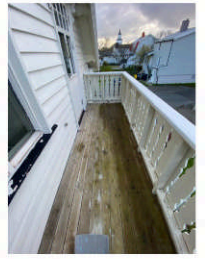
Veranda på ca 9 m², ved hovedinngang. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med liggende bord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverk er stedvis værslitt med flakkende maling.
Veranda mot vest har ikke innfesting i vegg, bevegelser registrert.

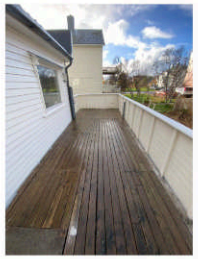
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
Veranda anbefales innfestet i vegg for bedre stabilitet og mindre bevegelser.



Bildet viser balkong.

Tilstandsrapport



Bildet viser veranda.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang.
Trappen har vanger og trinn av impregnerte materialer.

Trapp ved veranda.
Plassbygget trapp i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk ved trappene. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende rekkverk.

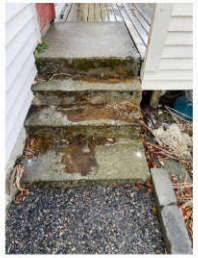
Trappene er ellers slitt. Betongtrapp er stedvis grodd/forvitret.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Tiltak:

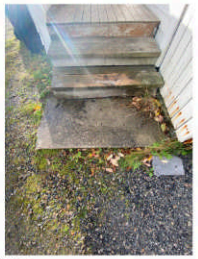
Rekkverk må monteres for å lukke avvik med tilstandsgrad 3.
Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat omfatter kun manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser utvendig trapp.



Bildet viser utvendig trapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

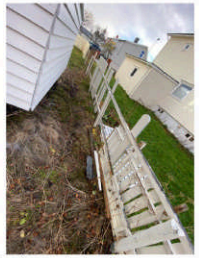
Det er etablert gjerde rundt deler av eiendommen.
Utførelse i betong, tre og metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjerdet har stedvis manglende bord, skeivheter og rust ved innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.



Bildet viser deler av gjerde rundt eiendommen.



Bildet viser deler av gjerde rundt eiendommen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malt panel, malte og tapetserte bygningsplater, våtromsbelegg og malt betong.

Gulv:
Boligen har gulv med belegg, laminat, flis og malt betong.
Elektrisk gulvvarme i vindfang.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, malt panel, malte bord og slettmalte bygningsplater.

Normale bruksmerker registrert.
Enkelte overflater byttet i senere tid. Ellers normalt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje ved enkelte eldre overflater.
En del mindre manglende "finish" arbeider registrert. Stedvis innfesting av listverk som ikke er ihht. bransjestandard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte overflater bør påregnes oppgradert.
Stedvis vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille mellom resterende etasjer av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik registrert i 1. etg. og loft.
Kjeller er ikke kontrollert da det er etablert fall i gulv.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak:
Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglpipe fra byggeår. Sotluke etablert i kjeller.
Boligen har ikke etablert ildsted.

Det foreligger ingen opplysninger fra kommunalt feievesen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ildsted ikke er etablert.
Dersom ildsted skal etableres, anbefales det kontroll fra lokalt feievesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har kjeller og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

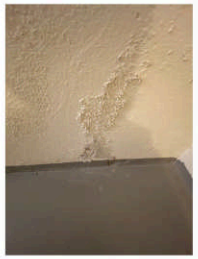
Det er registrert litt saltutslag i vegg i trapperom i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Saltutslag er en sikker indikasjon på fukt.
Forholdet anses ikke prekært da registrert omfang ved befaring var begrenset.
Bruken av kjeller vil også være avgjørende for behov av utbedring.
Kjeller er i utgangspunktet en "uinnredet" grovkjeller.

Forholdet må ses i sammenheng med boligens alder og drenering.
Kjeller fremstår ellers som "tørr". Det anbefales ikke å kle inn murvegger i slik kjeller, samt at det anbefales kun bruk av maling som er diffusjons åpen.

Tilstandsrapport



Bildet viser saltutslag.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tilkomst via luke i vegg i kjeller.

Krypkjeller hadde begrenset mulighet for kontroll ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert begrenset ventilering av krypkjeller, stedvis revet vindsperre mot bjelkelag. Enkelte tegn til mugg og saltutslag.
Spor etter skadedyr registrert i krypkjeller, samt i rom under terreng.
Krypkjelleren under boligen var ved befaring fylt med ulike bygningsmaterialer og innbo. Dette medførte at det ikke var mulig å gjennomføre ordinær inspeksjon eller vurdere forholdene i rommet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes. Eier har opplyst om tidligere problematikk med mus, men at det skal være utført tiltak.
Nærmere undersøkelser må gjøres. Tiltak kan ikke utelukkes.

Tilkomst for fullstendig befaring anbefales etablert for å kunne foreta nærmere kontroll av konstruksjoner og eventuelle fukt- eller skaderisiko.
Eventuell utbedring av ventilering må vurderes etter nærmere undersøkelser.
Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller alltid er en risikokonstruksjon med tanke på fukt.



Bildet viser deler av krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

90 graders svingtrapp mellom 1. etg. og loft.
Trappen har malte vanger, trinn og rekkverk i tre.
Teppeneser montert i senere tid.

Trappen er fra byggeår.

Rettløpstrapp ved kjeller.
Malte vanger og trinn.
Laminat etablert i trinn i senere tid.

Trappen er etablert i 1969.

Normale bruksmerker registrert.

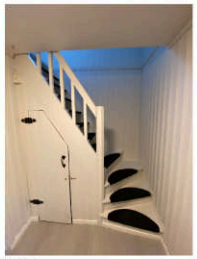
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Høyde mellom trapp og himling i kjeller er lavere enn dagens forskriftskrav.

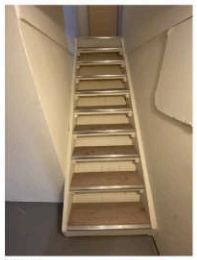
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til utbedring opp til dagens forskriftskrav.
Vurdering av utbedring må ses opp mot behov.

Håndløper anbefales montert.



Bildet viser innvendig trapp.



Bildet viser innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige dører fra flere tidsepoker.
Slette og profilerte. En stk. med glass.

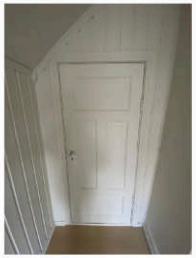
Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

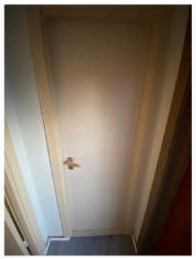
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje ved enkelte dører.
Stedvise skjevheter registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

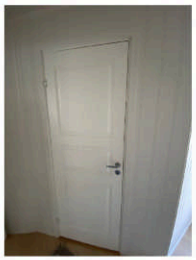
Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

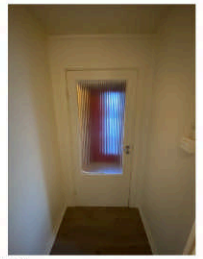


Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.





Bildet viser innvendig dør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Varmepumpe av merket Toshiba.
Pumpen er etablert i stue. Ukjent produksjonsår.

Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.



Bildet viser varmepumpe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1. etg.

Belegg på gulv. Våtromsbelegg på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Innredning med helstøpt servant og speil på vegg, samt dusjkabinett.
Elektrisk avtrekk i vegg.
Rommet er opplyst å være fra før 1997.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav,
på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.
Der er ikke registrert avvik ved tettesjikt ut over alder som tilsier at rommet ikke kan brukes slik det er, men badet er eldre enn forventet levealder og bør påregnes oppgradert innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør påregnes totalrenovert for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav . Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Eldre tettesjikt har større risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

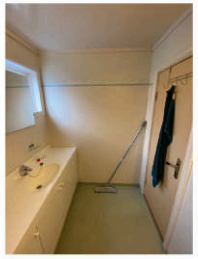
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser bad.



Bildet viser bad.

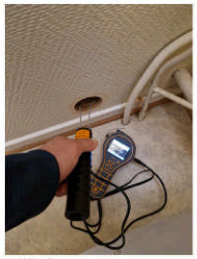


Bildet viser bad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av bad.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjeller.
Gulv av malt betong. Vegger av malt betong og malte bygningsplater.
Himling av 60x120 cm malte takplater.
Plassbygget benk med laminert benkeplate og nedfelt skyllekar, samt opplegg for vaskemaskin.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. For at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone),
må det påregnes totalrenovert. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone.
Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør påregnes totalrenovert for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav . Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

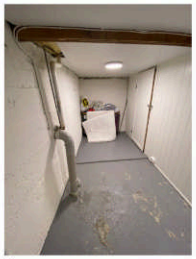
Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

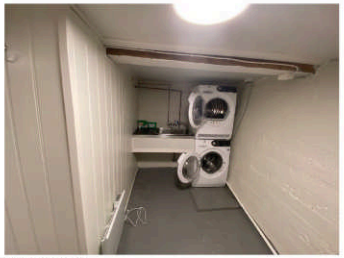
Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser vaskekjeller.



Bildet viser vaskekjeller.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med malte, profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kombi kjøl og fryseskap.

Kjøkkenet er "overflaterenovert" i senere tid.
Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert litt svelling ved vask og ende av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Bildet viser kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Rommet har belegg på gulv, malte bygningsplater på vegg og himling av slettmalte bygningsplater.
Servant og toalett. Naturlig avtrekk i vegg. Oppvarming ved ovn på vegg.

Rommet er av eldre ukjent alder. Toalett byttet i senere tid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte mindre riss ved sisterne på toalett.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres på toalettrommet.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser toalettrom.

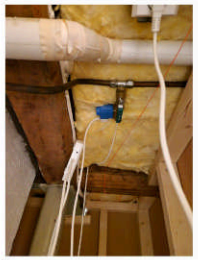
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Eldre ukjent alder.
Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekrane plassert i bod i vaskekjeller.

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

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



Bildet viser stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av støpejern og plast.
Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Ukjent føring for lufting.

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

Lufting av avløp er ikke lokalisert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Nærmere undersøkelser må gjøres for lokasjon av lufting. Tiltak kan ikke utelukkes.
Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer.
Tidspunkt for utskiftning av enkelte avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

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

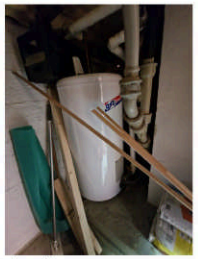
TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i bod i vaskekjeller, og er produsert i 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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



Bildet viser varmtvannsbereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

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.

Åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i kott under trapp.
Skap er renovert i senere tid.

Hovedsikring på 63Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 25Amp. kurs, 1 stk. 20Amp. kurs, 4 stk. 16Amp. kurser, 1 stk. 15Amp. kurs, og 5 stk. 10Amp. kurser.

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. Sikringsskap renovert i senere tid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ifølge eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i nåværende eiers tid.
   Det foreligger ikke samsvarserklæring på renovering av sikringsskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ifølge eier.

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

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

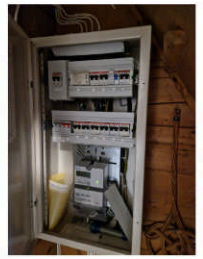
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannens helhetsvurdering av det elektriske anlegget er kun basert på visuell kontroll. Takstmann har ikke kompetanse på elektrisk anlegg utover å besvare standard spørsmål. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, med mindre anlegget er nytt og dokumentert.
For å få TG 0 eller 1, må samsvarserklæring for renovering av sikringsskap legges frem.



Bildet viser sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold er kontroller og er funnet i orden.

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 Slukker er eldre enn 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er kun montert brannmelder i 1. etg.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er opplyst å være av eldre alder.
Ukjent materiale.
Ingen synlige tegn til utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er registrert noe mindre saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Saltutslag er en sikker indikator på fukt.
Årsaksforholdene er ikke kartlagt, og det kan ikke fastslås om fukt stammer fra grunnen eller andre kilder.
Det anbefales kontroll av takvannshåndtering og drenering – i kombinasjon med videre undersøkelser for å fastslå faktisk årsak.

Bruken av kjeller vil også være avgjørende for hvilken tiltak som er nødvendig.
Forholdet anses ikke prekært da registrert omfang ved befaring var begrenset.
Kjeller fremstår ellers som "tørr".

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av stein og betong. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert forvitret betong og enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker kan stamme fra tidligere setninger i grunn.
Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at sprekker som blir utsatt for fukt og frost over tid, kan ekspandere.
(Det anbefales generelt maling av mur som del av utvendig fuktsikring.)


Bildet viser forvitret betong.


Bildet viser sprekk i mur.


Bildet viser sprekk i mur.

TG 0 Terrengforhold

Relativt flatt terreng rundt boligen. Slakt skrånende fra mur.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

TG 3 Oljetank

Det er opplyst å være nedgravd oljetank på eiendommen. Tank er av ukjent materiale.
Det er ikke kjent om det er olje i tanken. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med fossil olje og parafin til oppvarming i boliger og næringsbygg.
Tanker som ikke lenger er i bruk skal tømmes, renses og enten fjernes eller fylles igjen i samsvar med gjeldende forskrift.
Det vites ikke om tanken er sanert. Det må gjøres nærmere undersøkelser om det er utført sanering eller ikke for å unngå risiko for forurensning.
Tiltak kan ikke utelukkes. Kostnadsestimatet under er kun et overslag.
Det anbefales å innhente pris fra entreprenør for eventuell sanering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/96 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Stue, Toalettrom, 3 Gang, Bad, Vindfang, Trapperom, 4 Soverom, Kott, Bod, Vaskerom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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 2 350 000

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	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.
Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kong Hans gate 50 ,8480 ANDENES 123 m²	1955	3 sov	27-08-2025	2 150 000	**2 450 000**		2 450 000	**15 909**

Om sammenlignbare salg

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

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert.	Kr.	16 000
Forsikring, estimert.	Kr.	10 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**50 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 390 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 850 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 870 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

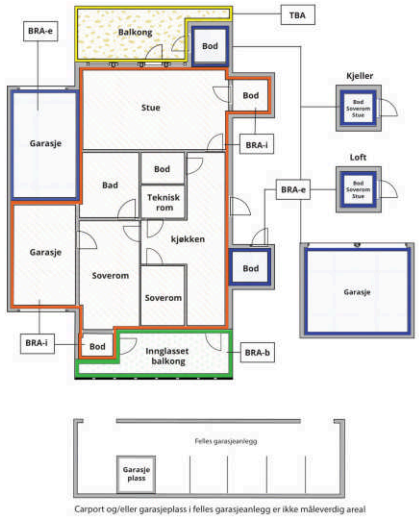
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	64			64	28		64
Loft	32			32	4	4	36
Kjeller						21	21
SUM	**96**				**32**	**25**	**121**
SUM BRA	**96**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, toalettrom, gang, bad, vindfang, trapperom, soverom		
Loft	Gang, kott, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trappegang, bod, vaskekjeller		

Kommentar

Kjeller på ca 21m² har varierende takhøyde fra ca185cm til 190 cm.
Arealet er ikke medtatt i beregningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger tilsendt fra kommunale arkiver. Tegninger innehar ikke kommunens stempel.
Det er gjort mindre endringer ifm loft og tilkomst til rom i 1. etg.
Tilkomst mellom tilbygg og opprinnelig bolig stemmer ikke med tegninger.
Endret tilkomst omfatter arbeider med bærende vegg og anses som søknadspliktig tiltak.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

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

Kommentar: Div. elektriske arbeider utført i 2025 av Elektro Installasjon AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu ved to av soverommene på loft tilfredsstiller ikke krav til rømming.
Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget ligger nært nabogrense samt kommunal vei. Det foreligger ingen dokumentasjon fra kommunale arkiv. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	96	0
Bod	0	4

Kommentar

Enebolig	Kjeller på ca 21m² har varierende takhøyde fra ca185cm til 190 cm. Arealet er ikke medtatt i beregningen.

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Erlend Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	52	20		0	341.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kong Hans gate 22

Hjemmelshaver

Rudolf & Appelbom Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kong Hans gate på Andenes.
Sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter.
Normal utsikt og normale solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsformål: Boliger
Feltbetegnelse: FB14
Planidentifikasjon: 198502
Plannavn: Reguleringsplan for Andenes sentrum nord
Ikrafttredelsesdato: 24.05.2005

Om tomten

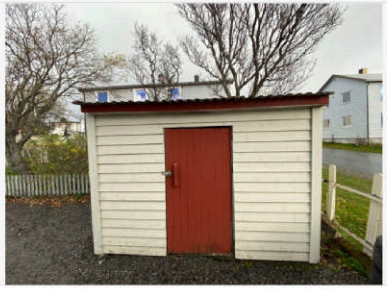
Relativt flat tomt.
Dels opparbeidet grøntareal og spredt beplanting.
Gruset gårdsplass. Parkeringsmulighet for 2-3 biler.

Bebyggelsen

Enebolig i to etasjer, samt kjeller. Bygget har eldre ukjent byggeår.
Frittstående bod av ukjent alder.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Uthus/bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Utvendig bod på ca 4m².

Boden er fundamentert på mark.
Yttervegger av enkelt bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Pulttak med taktekking av plater i metall.
Plassbygget dør i tre.

Bod hadde ikke tilkomst ved befaring og er kun utvendig besiktiget.
Normalt vedlikehold må påregnes.

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
Fra Infoland	03.10.2025	Fremvist	Gjennomgått	84	Nei
Egenerklæringsskjema	06.11.2025	Fremvist	Gjennomgått	6	Nei
Grunnbokutskrift	03.10.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	03.10.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja
Eier	17.10.2025	Var tilstedte på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Kong Hans gate 22 , 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 20
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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).

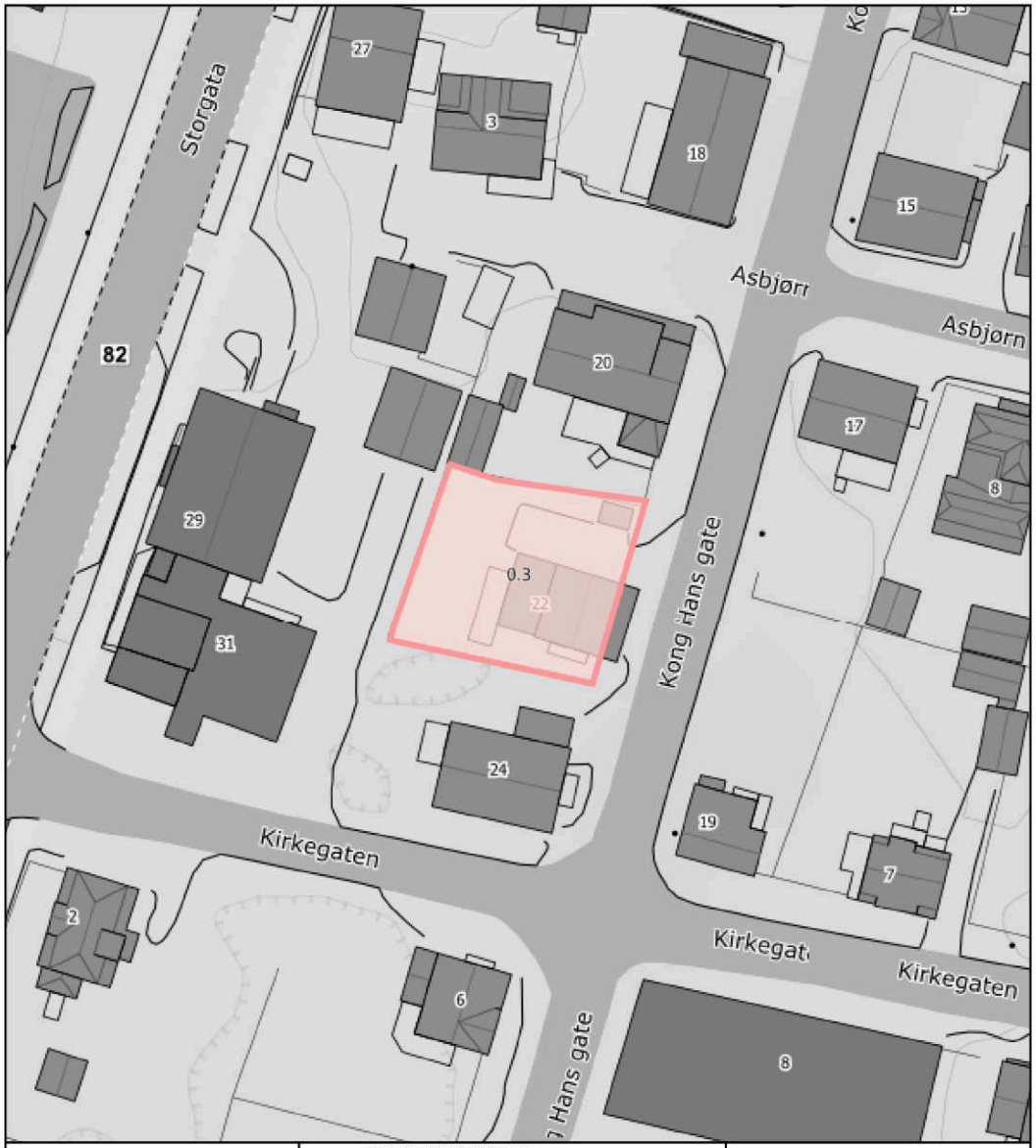
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 03.10.2025 08:05
Eiendomsdata verifisert: 03.10.2025 08:04

GÅRDSKART 1871-52/20/0
Tilknyttede grunneiendommer:
52/20/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.3	0.3
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.3	0.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt





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

Henrik Johan Larsen

Tobias Appelbom

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Kong Hans Gate 22
8480 Andenes

1871-52/20/0/0

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elektro installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: feilsøking og utbedring varmekabel

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?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Huset er malt

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?
• **Ja**

Det har vært mus i kjelleren tidligere.

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

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort tettearbeid og fanging av mus i januar 2025,

Tekniske installasjoner

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

Det var tilbakeslag i kjelleren en gang

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Andøy Kommune

   Beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsledning fra sluk og stakerør i kjeller

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

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

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: vedovn ble fjernet og hull støpt igjen

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Ja**

Tror det er en gammel oljetank på eiendommen

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det var noen jordingsfeil og diverse som ble utbedret av elektroinstalasjon AS

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det var noen jordingsfeil og diverse som ble utbedret av elektroinstalasjon AS

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektro installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikk og lys i kjeller. Lagt opp komplett nytt anlegg i andre etasje. nye stikk og lys på kjøkken. nye stikk og lys soverom plan 1. nye stikk og varmekabel i gang.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

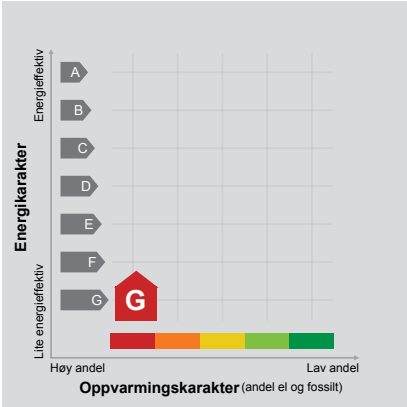
Beskrivelse av arbeidet: Bygget om 2. etg slik at vi fikk ordentlig inngang til alle 3 soverommene i denne etasjen, samt malt og montert ferdigmalte veggplater. Avrettet gulvene i 2.etasje, og lagt nytt laminat. renovert bod i 2.etasje, og montert ny permanent innredning. Skiftet hele det elektriske anlegget i 2.etasje Totalrenovert trapp til 2.etasje - slipet ned, sparklet, montert sklisikre trappeneser. Avrettet stuegulvet og løftet hele stuen opp på samme nivå (før var det høydeforskjell på deler av stuen) Lagt nytt gulv og malt vegger i stuen. Totalrenovert trapp ned til kjeller. Etterisolert taket i kjeller med 100mm Glava. Montert nye takplater i kjeller inndelt kjeller med skillevegger for teknisk rom med ferdigmalt plater og bygget nytt vaskerom. Rettet opp i avvik på det elektriske anlegget i kjelleren, og montert nye stikk og taklamper. Behandlet alle betonggulv i kjeller. Avrettet, lagt varmekabel og flislagt entreen, samt at vegger er sparklet og malt. Avrettet, lagt nytt gulv, byttet dør og malt vegger og tak i soverom plan 1. Lagt nytt gulv i gangarealer og i WC plan 1. Her er også innredning byttet og vegger malt. Det er også montert nytt gulv. Reparert gulvvarme på bad, og renovert innredningen. Foreløpig totalt 4 soverom, 1 bad + eget WC og 1 kjøkken, samt vaskerom i kjeller.' avkjørsel gruset og huset malt utvendig sommeren 2025

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**

ENERGIATTEST

Adresse	Kong Hans gate 22
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190315452
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187498
Dato	06.11.2025



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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1925
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

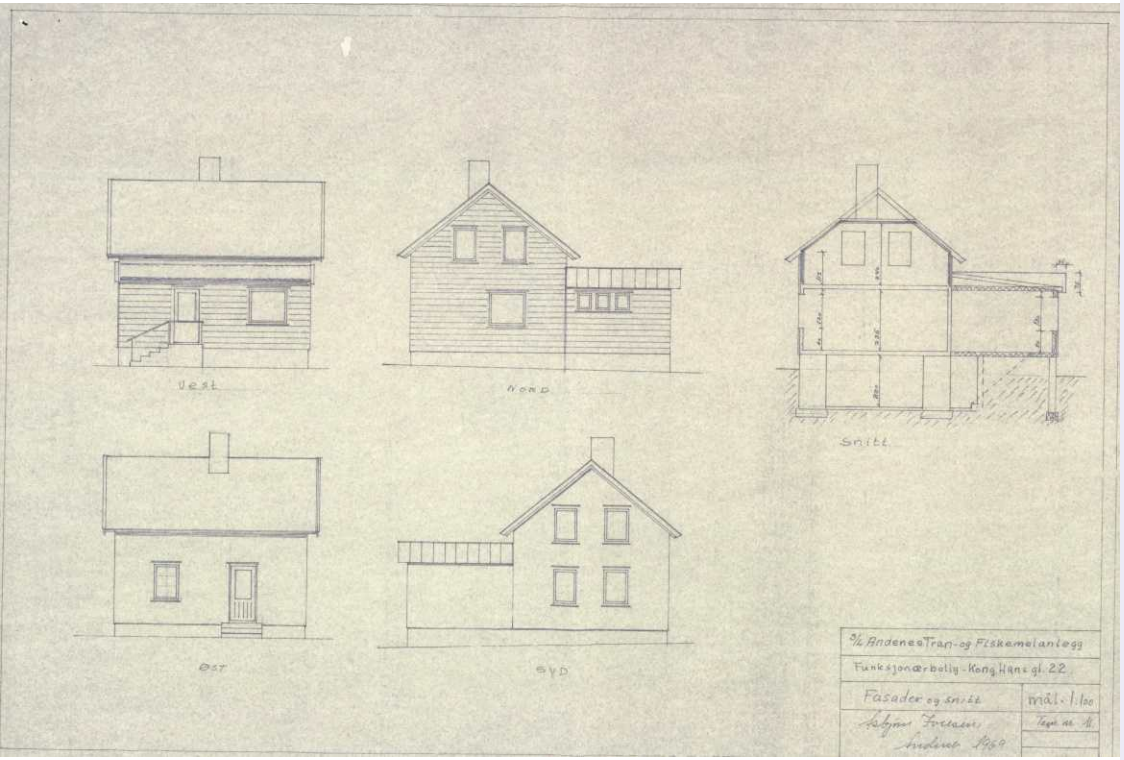
Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

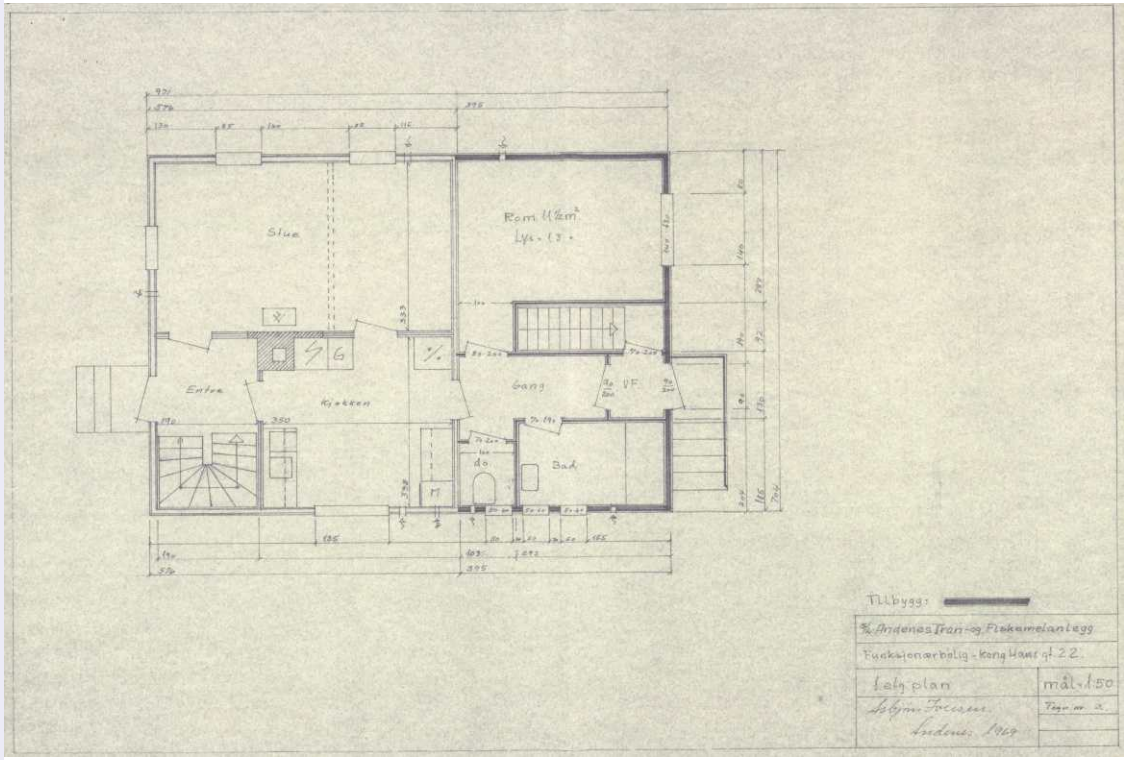
Bygningens luftttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

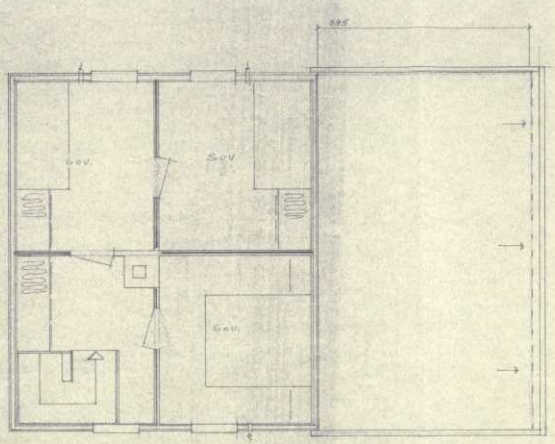
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

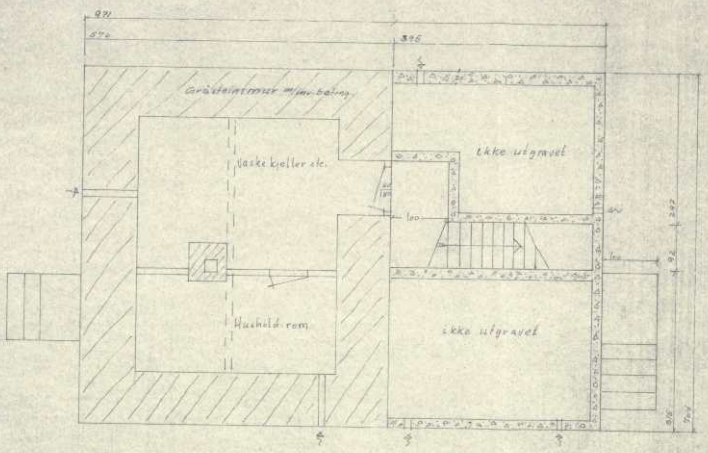
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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


Vest
Nord
Snitt
Øst
Syd
A/L Andenes Tran- og Fiskemelanlegg
Funksjonærbolig - Kong Hans gt. 22.
Fasader og snitt
mål: 1:100
Asbjørn Iversen
Andenes 1969


Stue
Rom 11½m²
Lys: 17.
Entre
Kjøkken
Gang
VF.
Bad
do
Tilbygg:
A/L Andenes Tran- og Fiskemelanlegg
Funksjonærbolig - Kong Hans gt. 22.
1. etg. plan
mål: 1:50
Asbjørn Iversen
Andenes 1969

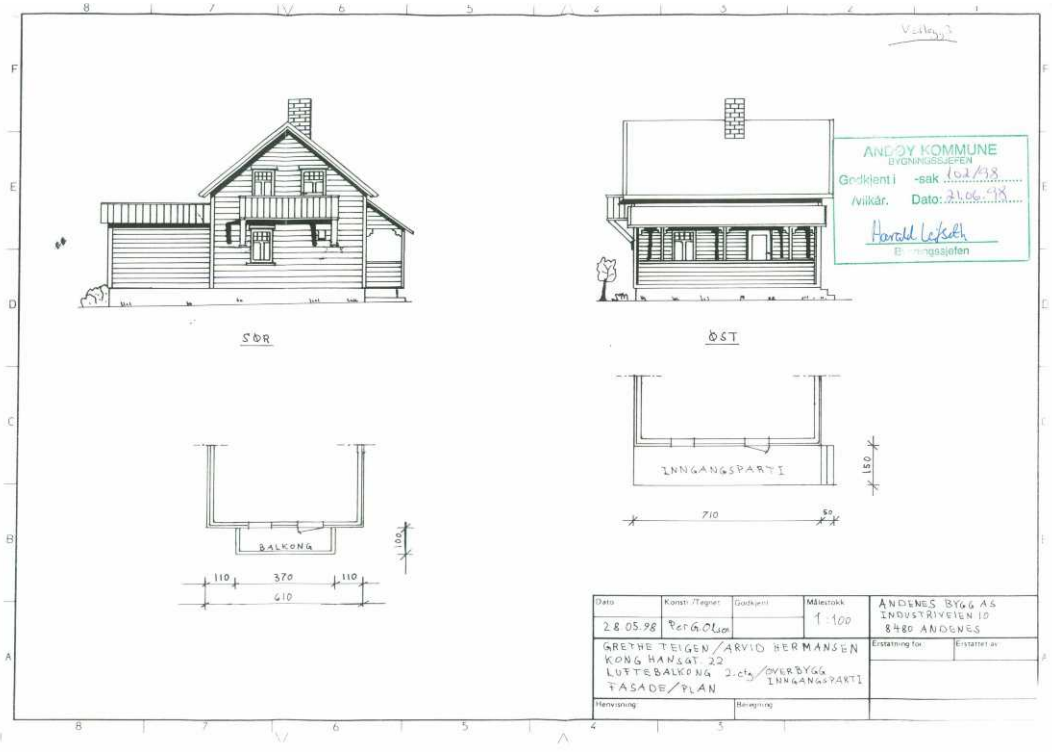


A/L Andenes Tran- og Fiskemelanlegg.	
Funksjonærbolig - Kong Hansgt. 22.	
Loftsplan	mål: 1:50
Asbjørn Jacobsen. Andenes 1969	Tegn. nr. 3.



Tilbygg

A/L Andenes Tran- og Fiskemelanlegg	
Funksjonærbolig - Kong Hans gt. 22	
kjellerplan	mål: 1:50
Asbjørn Jacobsen. Andenes 1969	Tegn. nr. 4


SØR
ØST
INNGANGSPARTI
150
710
50
BALKONG
100
110
370
110
610
ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Godkjent i -sak 102/98
/vilkår. Dato: 21.06.98
Harald Leifseth
Bygningssjefen
Dato
28.05.98
Konstr./Tegnet
Per G. Olsen
Godkjent
Målestokk
1:100
ANDENES BYGG AS
INDUSTRIVEIEN 10
8480 ANDENES
GRETHE TEIGEN/ARVID HERMANSEN
KONG HANGAT 22
LUFTEBALKONG 2.etg/OVERBYGG INNGANGSPARTI
FASADE/PLAN
Henvisning
Beregning
Erstatning for
Erstattet av


SØR
ØST
INNGANGSPARTI
150
710
50
BALKONG
100
110
370
110
610
ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Godkjent i -sak 102/98
/vilkår. Dato: 21.06.98
Harald Leifseth
Bygningssjefen
Dato
28.05.98
Konstr./Tegnet
Per G. Olsen
Godkjent
Målestokk
1:100
ANDENES BYGG AS
INDUSTRIVEIEN 10
8480 ANDENES
GRETHE TEIGEN/ARVID HERMANSEN
KONG HANGAT 22
LUFTEBALKONG 2.etg/OVERBYGG INNGANGSPARTI
FASADE/PLAN
Henvisning
Beregning
Erstatning for
Erstattet av

Stempel

APPROBASJON

Arbeidssted: Kong Hans gt.22, Andenes	J.nr./sak nr.: Sak 156/69.
Arbeidets art: Nybygg	Byggemelding mottatt: 3/10-69
Bygningens art: Tilbygg til våningshus	Tegn nr.
Byggherre: S/L Andenes Tran og Fiskemelanlegg, Andenes	
Anmelder: Asbjørn Iversen, Andenes	

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

Søknaden innvilges.

Ansvarshavende må meldes og godkjennes av bygningsrådets før byggearbeidet tar til.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:
— ansvarshavende være godkjent
— avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
— melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
— evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
— evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
— evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:
— rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
— redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
— fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
— approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

Andenes den 3. oktober 1969

Karsten Gundersen
Karsten Gundersen

Kopi :
Bygningsrådets formann

Nr. 2283. Eneren: Sem & Stenersen T. Oslo

Kommune: ANDØY KOMMUNE

Byggetillatelse

Plan- og bygningslov 14 juni 1985 nr 77, § 93

Anmelder (navn, adresse):

Byggherre (navn, adresse):
Grethe Teigen
Kong Hansgt. 22
8480 Andenes

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
	52	20		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
09.06.98	Tilbygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr
bygningssjefen	21.06.98	D-102/98

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf pbl § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jf pbl § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jf pbl § 97.

Vilkår

Jfr. vedtak.

Klageadgang - se side 2

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Andenes	17.07.1998	ANDØY KOMMUNE TEKNISK AVDELING p.v. Harald Leifseth

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett 5137E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

TEKNISK SJEFS BEHANDLING AV SAKER I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVGIVNINGEN

Forvaltningsorgan:	Saksbehandler:	Saksnr:	Dato:
Teknisk sjef	Oddbjørn Sørensen	102/98	21.06.98

MELDING OM ARBEID FOR OPPFØRING AV TILBYGG PÅ EIENDOMMEN GNR 52/BNR 20, ANDENES I ANDØY KOMMUNE.

SØKER/MELDER: Grethe Teigen, Kong Hans gt.22, 8480 Andenes

TILTAKSHAVER: Grethe Teigen, Kong Hans gt.22, 8480 Andenes

SAKEN BEHANDLES AV:

- Teknisk sjef etter delegert myndighet. Jfr. kommunestyrevedtak K-64/95, av 24.04.95 og rådmannens videredelegasjon av 26.04.95.

SAKSDOKUMENTER:

- Melding om arbeid datert 09.06.98 — Vårt jnr. 98/1205
- Nabovarsel datert 09.06.98
- Tegninger
  - Situasjonsplan
  - Fasader
  - Snitt
  - Plan

TEKNISK SJEFS VEDTAK:

Teknisk sjef har i dag tatt ovennevnte melding om arbeid til behandling etter pbl's - § 86a. Omsøkte tiltak på gnr.52, bnr.20, godkjennes oppført, dog med forbehold om at:

- Byggeforskriftenes krav etterkommes.

Harald Leifseth
Harald Leifseth
Teknisk sjef

Vedlegg: -x- Orientering om utstedelse av BYGGETILLATELSE.
-x- Regning vedr. kommunale gebyrer og avgifter.
-x- Søknadsskjema om gravetillatelse

TEKNISK SJEFS BEHANDLING AV SAK I HENHOLD TIL PLAN OG BYGNINGSLOVGIVNINGEN

FØLGESKRIV TIL VEDTAK I SAK D - 102 /98

ORIENTERING OM:
- **VEDTAK**
- **GODKJENNING**
- **BYGGETILLATELSE**

ANMELDER: Grethe Teigen
TILTAKSHAVER: —"—
GRUNNEIER: .....

SØKNAD OM TILLATELSE TIL Oppføring av tilbygg
PÅ K.Hansgt. 22 GNR 52 BNR 20, Andenes I ANDØY.

Vedlagt følger:
~~JA~~/NEI søknadskjema om ansvarsrett
JA/~~NEI~~ " om gravetillatelse
JA/~~NEI~~ regning vedrørende kommunale avgifter og gebyrer.

IGANGSETTING AV DE GODKJENTE ARBEIDER:

ARBEIDENE må *ikke igangsettes* før byggetillatelsen er gitt.

Byggetillatelsen utstedes når:
_X_ vilkår i vedtaket er oppfylt
~~__ ansvarshavende er meldt til - og godkjent av teknisk sjef.~~
_X_ avgifter og gebyrer er betalt

Teknisk sjef

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	14.10.2025 kl. 09:14
Gårdsnummer:	52	Produsert av:	Ole Benberg
Bruksnummer:	20	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:	KONG HANSGATE 22
Etableringsdato:	20.04.1968
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 52 / 20	341,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Andel

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7690349	544275		341,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.04.1968				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 52/1	-341
Mottaker	1871 - 52/20	341

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.07.2020	Tinglyst	04.08.2020	xuxin	31.07.2020
Oppmålingsforretning	2016000267				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 51/15	-194,6
Mottaker	1871 - 51/85	194,6
Berørt	1871 - 51/74	0
Berørt	1871 - 51/82	0
Berørt	1871 - 52/20	0
Berørt	1871 - 52/21	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Kong Hans gate	1270	22			Grunnkrets	0102 Andenes 2	Nei
						Stemmekrets:	1 Nord 1	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303 Andøy	
				7690342	544275	Postnr.område:	8480 ANDENES	
						Tettsted:	7861 Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 315 452
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7690342 Øst: 544275
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

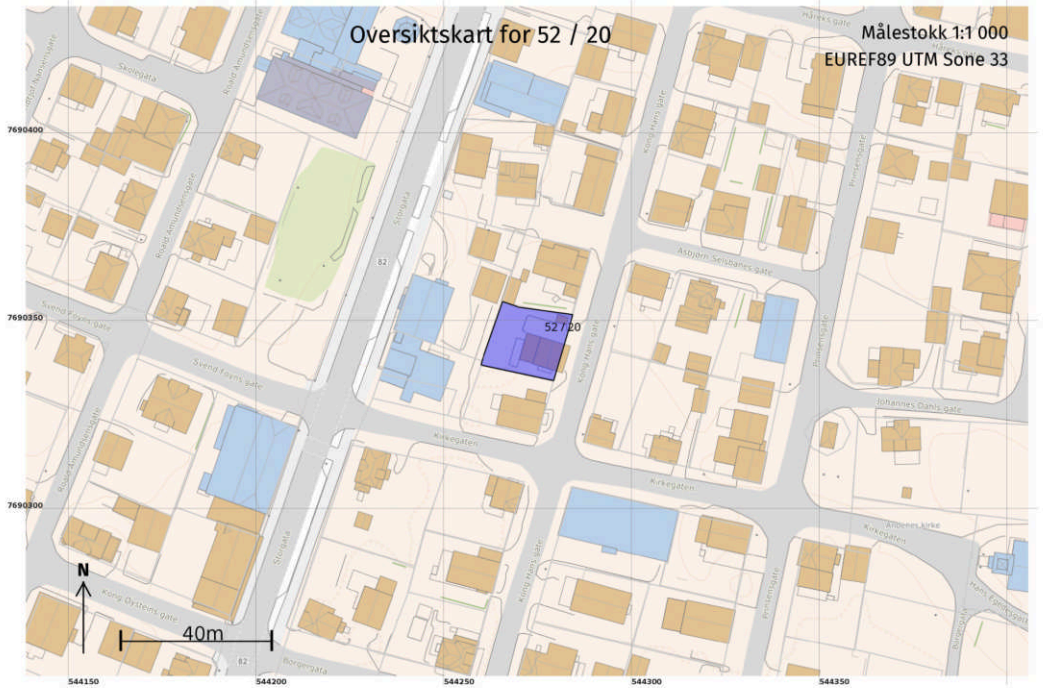
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	88	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	88	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

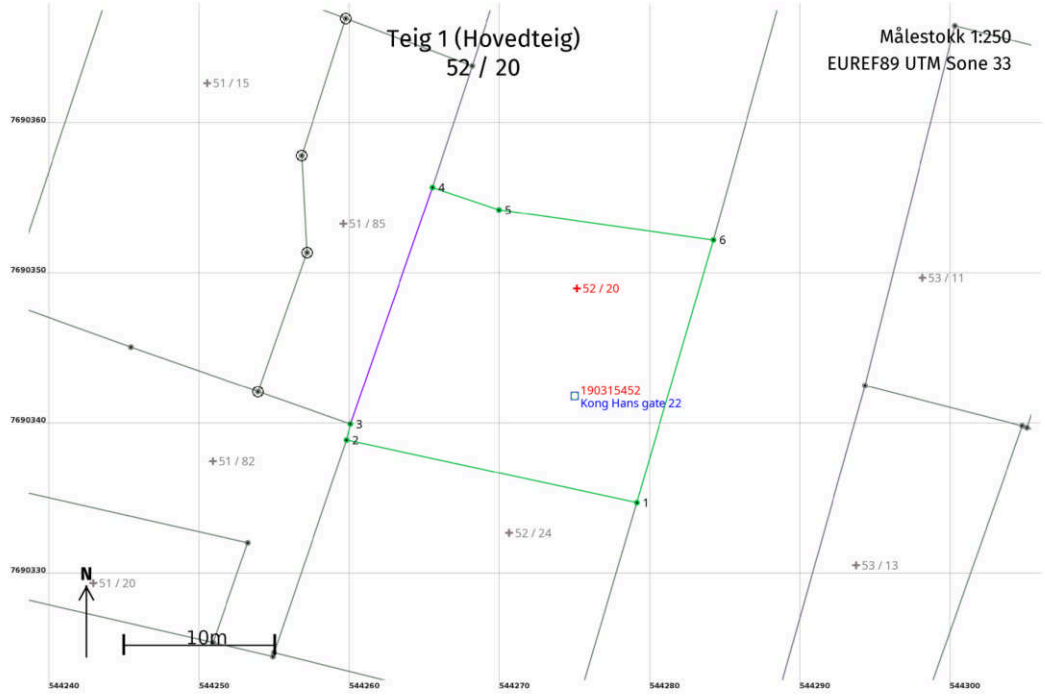
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	66	0	66	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1270 Kong Hans gate 22	H0101	Bolig	88	0	Kjøkken	0	0	52/20


Oversiktskart for 52 / 20
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
52 / 20
N
40m
7690400
7690350
7690300
544150
544200
544250
544300
544350


Teig 1 (Hovedteig)
52 / 20
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
+51 / 15
+51 / 85
+52 / 20
+53 / 11
+51 / 82
+52 / 24
+53 / 13
+51 / 20
190315452
Kong Hans gate 22
1
2
3
4
5
6
N
10m
7690360
7690350
7690340
7690330
544240
544250
544260
544270
544280
544290
544300

Areal og koordinater

Areal: 341,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7690349 **Øst:** 544275

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7690334,90	544279,13	19,76	Ukjent	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21	
2	7690339,07	544259,82	1,10	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
3	7690340,14	544260,07	16,65	Ukjent	10 Terrengmålt	14 36	
4	7690355,87	544265,54	4,67	Ukjent	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21	
5	7690354,38	544269,97	14,40	Ukjent	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21	
6	7690352,38	544284,23	18,21	Ukjent	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21	

Kommunens navn (ev. stempel)

MÅLEBREV

J nr 53/86.
Målebrev nr 112/86.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over–

Gnr 52 | Bnr 20 | Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse KONG HANS GATE 22"

Dagbokstempel DAGBOKFØRT 11.11.86 09178 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

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

Dato 3. november 1986. holdt–

Kart- og delingsforretning over en parsell av Salberget Østre gnr 52 bnr 1 i ANDØY

Forretningen ble rekvirert av–

Rådmannen i Andøy

Bestyrer ved forretningen var–

Ole M. Adolfsen.

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

8480 ANDENES den 8: NOVEMBER 1986:

Yngve Fredheim

LA. for Ole M. Adolfsen.–

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

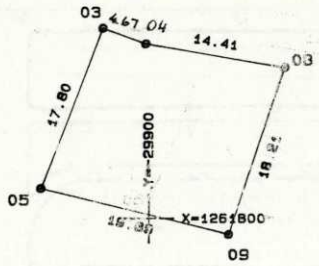
Påtegninger (Rettelser o.l.)

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

Kong Hans gate 22

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
52	20	(7)	

Representasjonspunkt		Jnr
X 1261811	-29899 Z	53/86
Koordinatsystem	Målestokk	Målebrev nr
NGO	1: 500	3802 112/86
Kartblad	Areal	
EJ 263-1-03	341.8 M²	

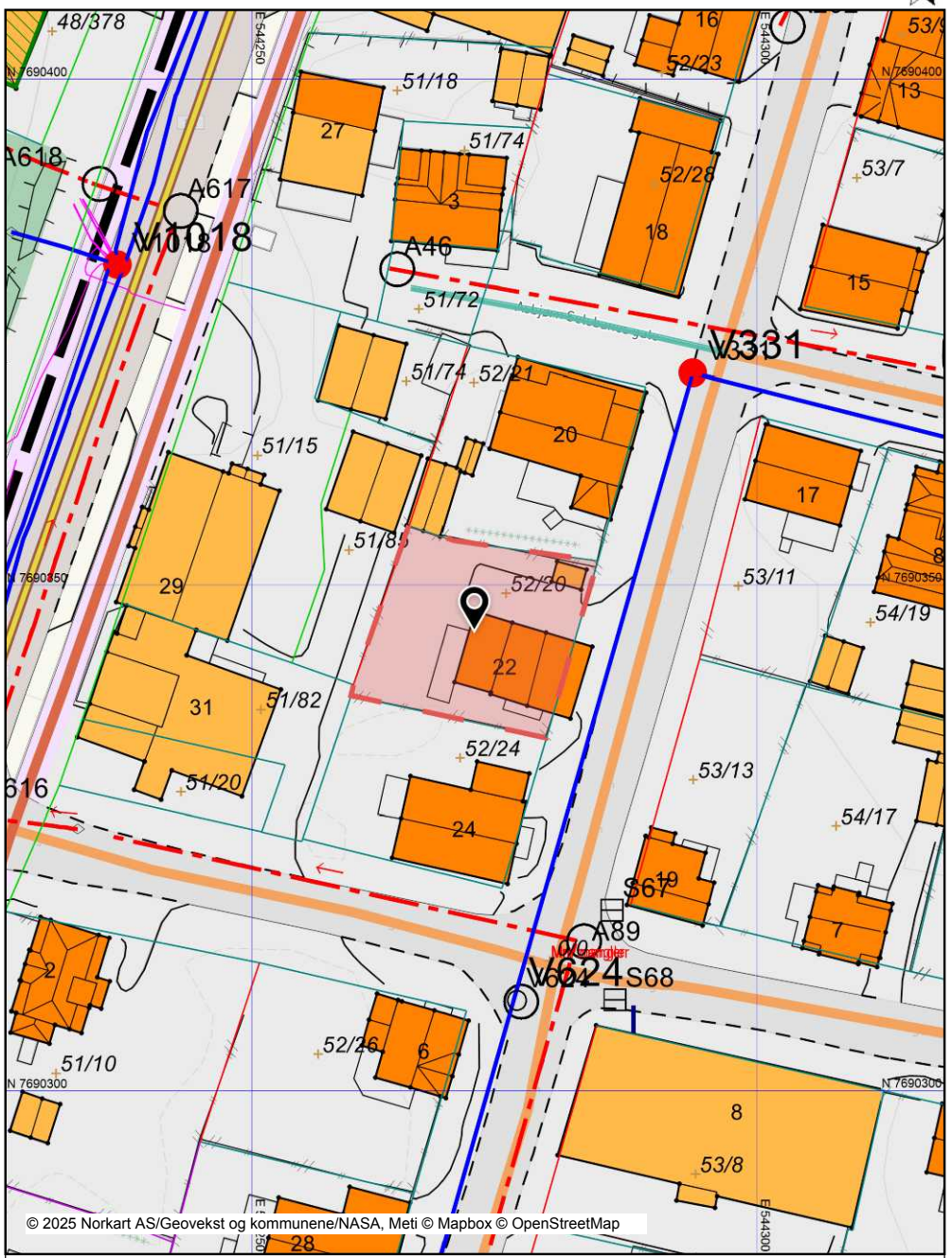


PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
3803	HUS/HJØRNE	1261819.75	-29904.66	4.67	
3804	KNEKK GJERDE	1261818.13	-29900.28	14.41	
3808	GJERDEKNUTE	1261815.69	-29886.08	18.21	
3809	GJERDEKNUTE	1261798.38	-29891.72	19.89	
3805	GJERDEKNUTE	1261803.13	-29911.03	17.80	

K-5815838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.09.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Kyst
- Havflate

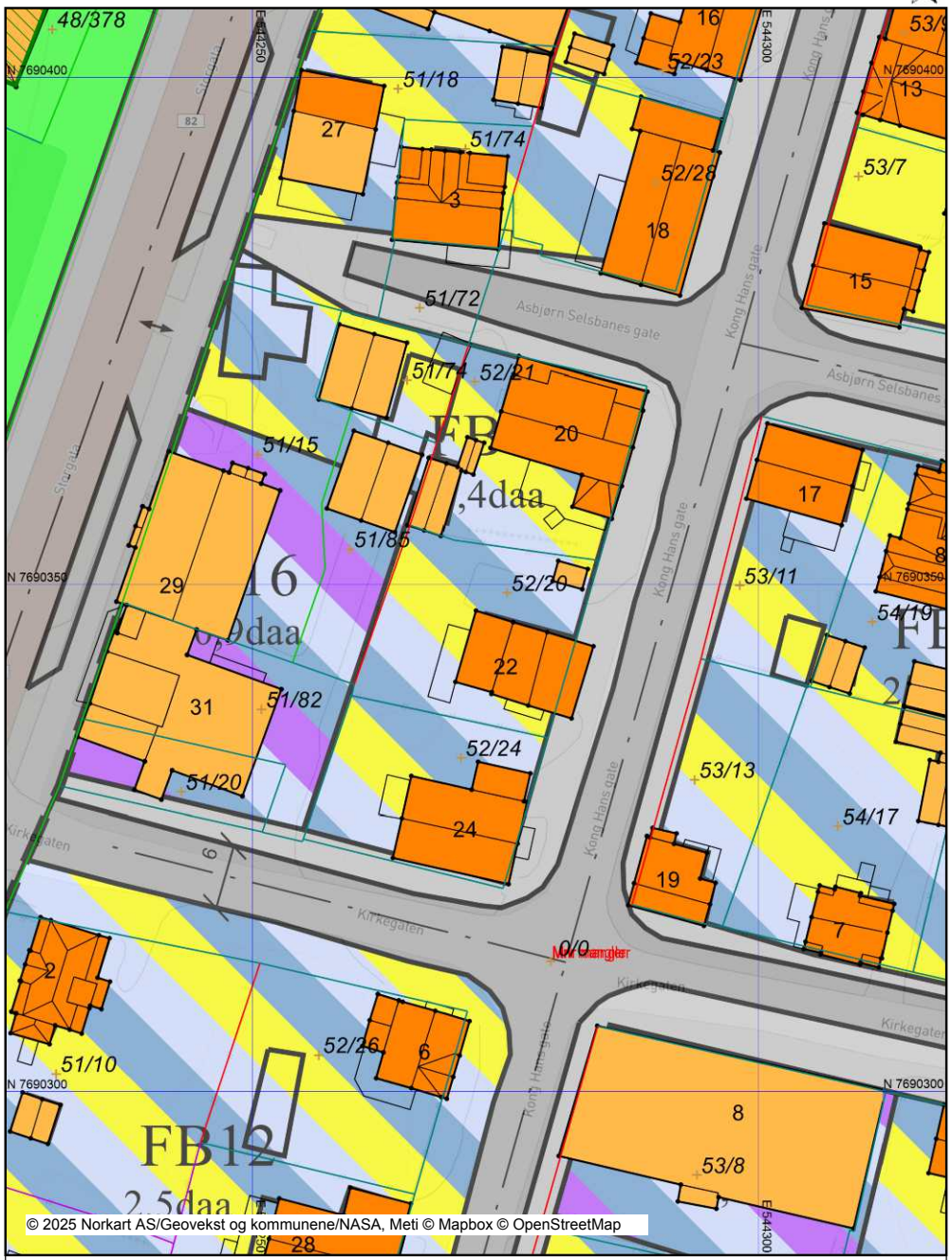
Vegkategori
- Gang og sykkelveg
- Fortau
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg

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

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Trapp
- Lodrett forstøtningsmur

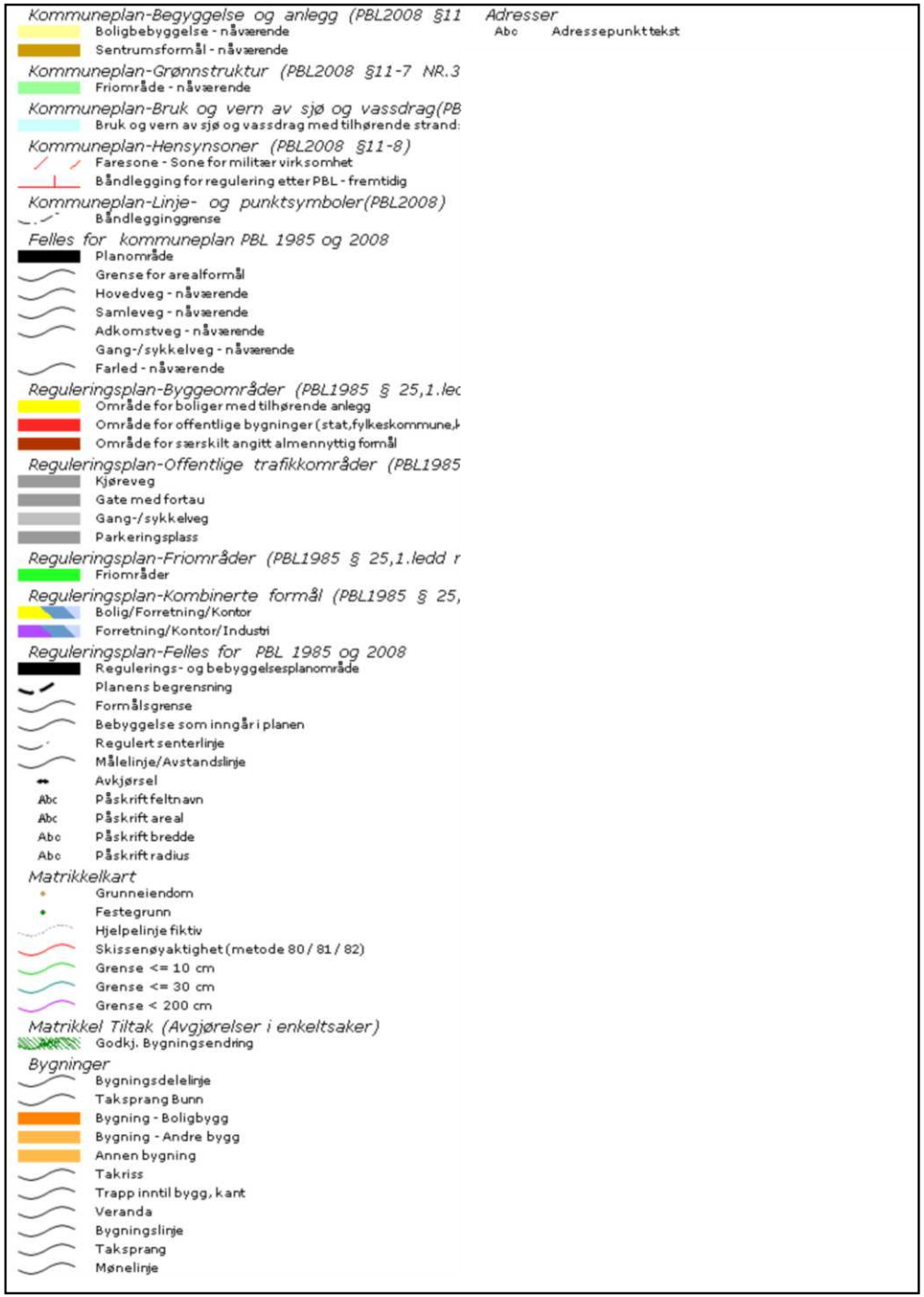
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.09.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
Nordre del av Andenes sentrum,
område nord for Sjøgata fra Los plass til Fr. Nansens gate.

Dato: **07.01.02**
Revidert: **10.01.02, 11.03.02, 06.05.02, 06.12.02, 15.12.06**

Formålet med Reguleringsplanen og bestemmelsene:

Å sikre en helhetlig og kvalitetsmessig god utnyttelse av området.

Å sikre bevaring av gårdshaugen som automatisk fredet kulturminne.

Å fastsette utfyllingsgrenser og skape en avklart overgang til sjøen.

§ 1 Generelt

1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området begrenset av reguleringsgrensen på plankartet.

1.2 Reguleringsplanen inneholder:

Byggeområder	Område for forretning	F
	Garasje	G
	Bolig/Forretning/Kontor	B/F/K 1-6
Offentlige trafikkområder:	Gate m/fortau	
	Parkeringsplass	
	Torg	
	Trafikkområde i sjø	
Spesialområder:	Kulturelt bevaringsområde	
	Kommunalteknisk virksomhet	

1.3 Kulturvern

1.3.1 Området inneholder en gammel gårdshaug med opptil 4-5 meter tykke kulturlag. Gårdshaugen er totalt ca 500 meter lang og 50-80 meter bred, og er automatisk fredet som kulturminne, dette gjelder også grunnen under eksisterende bygninger. Formålets begrensningslinje mot nord går midt i Hamnegata. Se også § 4.1.

1.3.2 Skulle det under arbeidet i marken, i områder utenfor kulturelt bevaringsområde, komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene/Samisk kulturminneråd omgående, jf. Lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8. For kulturminner under vann, kontaktes Tromsø museum. Dette pålegget må formidles av tiltakshaver til den som utfører arbeidet i marken.

§ 2 Byggeområder

2.1 Område for forretning F.

2.1.1 Området er bebygd med bygning i to etasjer.
Areal: 816 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=40 %
Maks. mønehøyde: kt. 6,1
Maks. gesimshøyde: kt. 8,5

2.2 Område for garasje G.

2.2.1 Området er bebygd med garasje i en etasje.
Areal: 30 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=100 %
Maks. mønehøyde: kt. 6,1
Maks. gesimshøyde: kt. 5,9

2.3 Område for kombinert formål B/F/K 1

2.3.1 Område for bolig, forretning og/eller kontor.
Området er bebygd med bygning i to etasjer + loft.
Areal: 386 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=100 %
Maks. mønehøyde: kt. 17,4
Maks. gesimshøyde: kt. 14,0

2.4 Område for kombinert formål B/F/K 2 (Howlidgården)

2.4.1 Område for bolig, forretning og/eller kontor.
Området er bebygd med bygning i to til tre etasjer.
Areal: 498 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=100 %
Maks. mønehøyde: kt. 16,1
Maks. gesimshøyde: kt. 13,8

2.5 Område for kombinert formål B/F/K 3 (Utvidelse Howlidgården)

2.5.1 Område for bolig, forretning og/eller kontor.
Området kan bebygges i tre etasjer i tillegg til underetasje med maks møne-/gesimshøyde: kt. 17,5
Deler av bygningen mot vest bebygges i maks 2 etasjer (i tillegg til underetasje) med maks møne-/gesimshøyde: kt. 14,5
Det skal være forretning og/eller kontorer i underetasjen samt i 1. etasje, og kontorer eller bolig i 2 og 3. etasje. Deler av underetasjen kan benyttes til garasje og boder til

ev. boliger. Hovedinngang til forretning er fra Sjøgata, mens inngang til underetasjen er fra Hamnegata. Varemottak skal være fra Hamnegata.

2.5.2 Det kan bygges over Hamnegata. Ved ev. utbygging må det tilstrebes å i minst mulig grad hindre tap av utsyn fra toppen av gårdshaugen, "Værrabakken". Ev. utbygging må tilpasses eksisterende bygningsmasse i skala og høyde, utbygging må ikke svekke gårdshaugen som synlig struktur/landskapsform. Fri høyde under bygning skal være min 4,2 meter.

2.5.3 Ved utbygging av området skal avslutning mot sjøen bearbeides og sees i sammenheng med resten av strandlinjas utforming. Eksisterende, nyere utfylling utenfor formålsgrensen skal fjernes og det skal anlegges en kontinuerlig, bratt plastret fyllingskant på hele B/F/K 3 og 6.

2.5.4 Ved byggemelding kreves detaljert situasjonsplan som viser bygningens plassering på området, høydeangivelse på terreng, maks høyde gesims/møne, tilknytning til offentlig veinett. parkeringsplasser, tilknytning til vann– og avløpssystem samt terrengets landskapsmessige utforming og beplantning.
I tillegg kreves dokumentasjon/illustrasjon på hvordan bygningen kan oppføres uten inngrep i gårdshaugen samt hvordan bygget utformes i forhold til gårdshaugen som landskapsform.

2.6 Område for kombinert formål B/F/K 4

2.6.1 Område for bolig, forretning og/eller kontor.
Området er bebygd med bygning i tre etasjer + loft.
Areal: 123 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=100 %
Maks. mønehøyde: kt. 17,1
Maks. gesimshøyde: kt. 13,7

2.7 Område for kombinert formål B/F/K 5

2.7.1 Område for bolig, forretning og/eller kontor.
Området er bebygd med bygning i fem etasjer.
Areal: 229 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=100 %
Maks. mønehøyde: kt. 16,6
Maks. gesimshøyde: kt. 16,6

2.8 Område for kombinert formål B/F/K 6

2.8.1 Området kan bebygges med frittstående, mindre bebyggelse i maks 2 etasjer pluss loft. Bygningene skal henvende seg mot sjøen og det skal være utsyn mellom bygningskroppene. Se også § 5.

2.8.2 Ved utbygging av området skal avslutning mot sjøen bearbeides og sees i sammenheng med resten av strandlinjas utforming. Eksisterende, nyere utfylling utenfor formålsgrensen skal fjernes og det skal anlegges en kontinuerlig, bratt plastret fyllingskant på hele B/F/K 3 og 6.

§ 3 Offentlig trafikkområde

3.1 Gate m/fortau på begge sider, Hamnegata.

3.1.1 Eksisterende gate skal utvides til 6 m bredde med 2 m fortau på hver side. Ved inngrep i den del av gate og fortau som ligger innenfor Gårdshaugen er maksimal gravedybde 1 m. Se også § 4.1.

3.2 Parkering.

3.2.1 *Parkering vinkelrett på Hamnegata kan benyttes av besøkende til omkringliggende* forretninger.

3.2.2 Området skal planlegges og utformes i sammenheng med Torg, se § 3.3. Ved opparbeiding av parkeringsplasser skal terrengets eksisterende fall beholdes, maksimal gravedybde 30 cm. Se også § 4.1

3.3 Torg

3.3.1 Området skal opparbeides til et offentlig by-rom i samspill med Gårdshaugens topografi. Ingen inngrep i marken tillates, terrengets eksisterende fall skal beholdes. Se § 4.1 Før det kan gis tillatelse til opparbeiding av området skal det utarbeides situasjonsplan/teknisk plan som skal vise utforming og materialbruk. Planer skal godkjennes av Teknisk utvalg og Kulturvernmyndigheten.

3.4 Trafikkområde i sjø

3.4.1 Det tillates ikke fylling eller mudring i dette området, unntatt fjerning av utfylte masser utenfor B/F/K 3 og B/F/K 6.

§ 4 Spesialområder

4.1 Kulturelt bevaringsområde.

4.1.1 Området innholder en gammel gårdshaug og er automatisk fredet som kulturminne, dette gjelder også grunnen under eksisterende bygninger, se ogs § 1.3. Formålets begrensningslinje mot nord går midt i Hamnegata.

4.1.2 Det tillates ingen aktivitet som forutsetter graving i området. Eventuelle inngrep i marken vil medføre søknad om dispensasjon fra Lov om kulturminner av 1978, jf §3 og 8.

4.2 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.

4.2.1 På området står et kommunalt pumpehus. Tilrettelegging av området rundt bygningen skal sees i sammenheng med Gårdshaugen og ev. opparbeiding av Torg og Parkeringsplass.

§ 5 Bebyggelsesplaner

5.1 Ved utbygging av område B/F/K 6, skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal vise: Tiltakets forhold til den fredede gårdshaugen i området. Herunder avklare tiltakets omfang, krav om undersøkelse i marken etc.
Bygningers plassering på området, høydeangivelse på terreng, maks møne/gesims høyde og utnyttelsesgrad (BYA), tilknytning til offentlig veinett, parkeringsplasser med koteangivelser, tekniske anlegg, tilknytning til vann– og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformatorer.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Eventuelle nye trafostasjoner integreres i ny bygningsmasse.

KONG HANS GATE 22

Nabolaget Andenes - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Malerforretningen		**2 min**
Linje 871, 874, 883, 930		0.2 km
Andøya lufthavn Andenes		**12 min**

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.)		**4 min**
253 elever, 21 klasser		0.3 km
Andøy videregående skole		**5 min**
150 elever		0.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Andenes Suite Hotel	**3 min**
Andøy Taxi	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

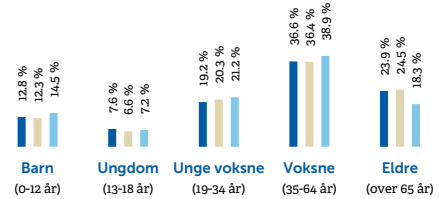
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Andungen barnehage (1-5 år)		**5 min**
45 barn		0.4 km
Barnas Hus (1-5 år)		**6 min**
16 barn		0.5 km
Måsungen barnehage (1-5 år)		**6 min**
32 barn		0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Storgata	**2 min**
Coop Prix Andenes	**7 min**
PostNord	0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

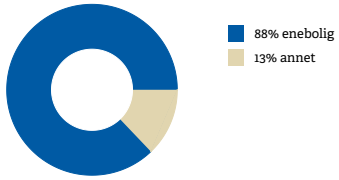
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Andenes skole		**5 min**
Aktivitetshall, ballspill		0.4 km
Andeneshallen		**9 min**
Aktivitetshall		0.8 km
Vestbyen Treningssenter		**14 min**

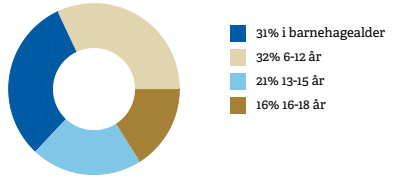
BOLIGMASSE



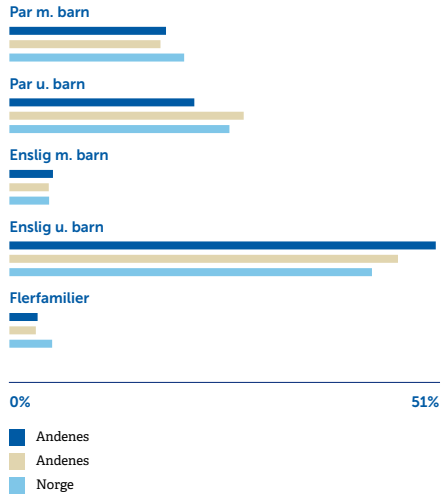
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**3 min**
Andenes Vinmonopol	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

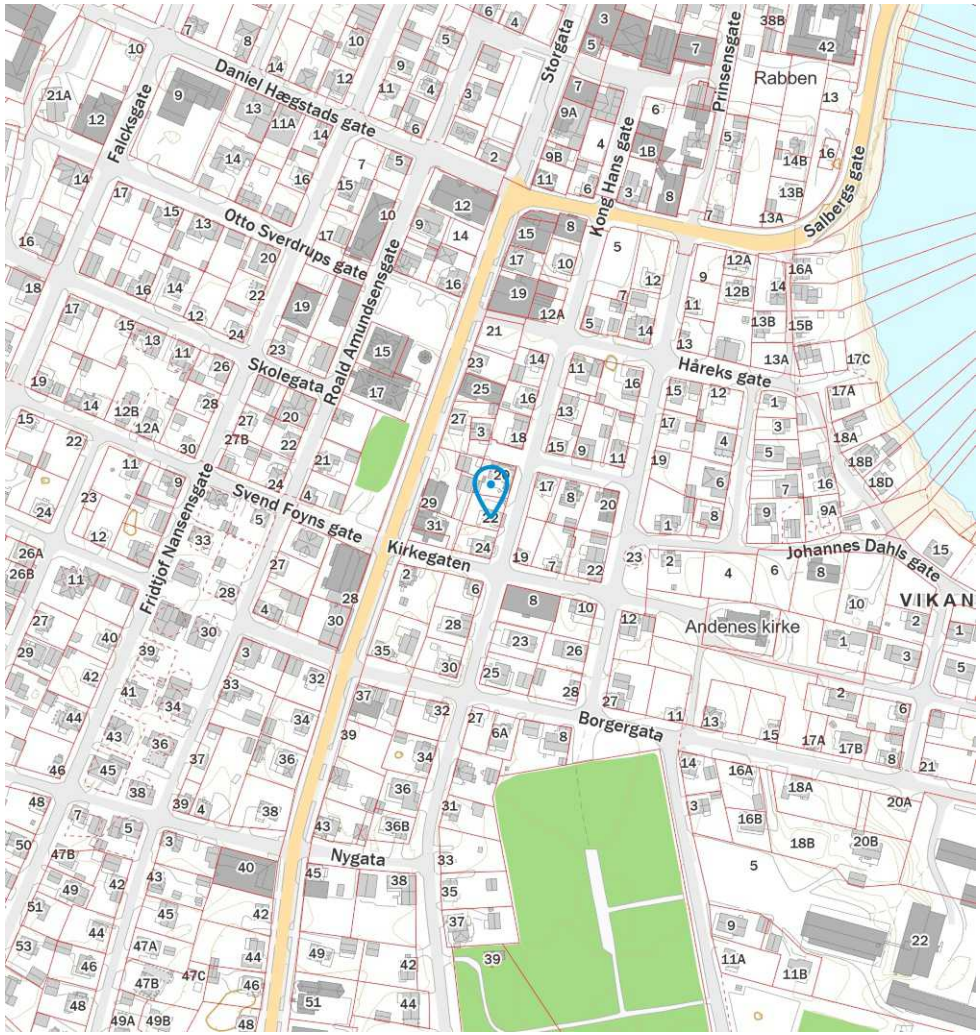


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

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

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

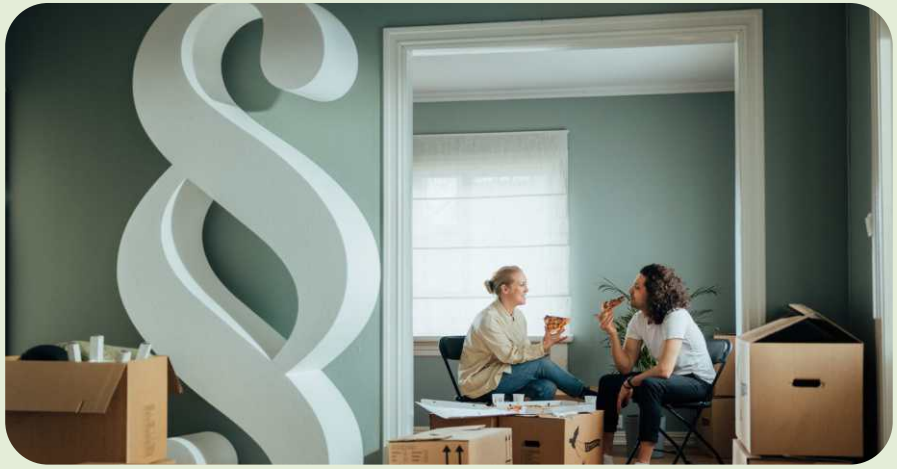
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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: 28250048 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Kong Hans gate 22, 8480 Andenes.
Gnr. 52, Bnr. 20, 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: 28250048
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.11.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no