





Velkommen til

Haugnesveien 40 A
8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haugnesveien 40 A
8480 Andenes

Innholdsrik tomannsbolig med stort potensial | 3 sov | Garasje | Moderniseringsbehov | Sentralt på Andenes | Nært havet

Velkommen til Haugnesveien 40 A! Her får du muligheten til å skape ditt eget hjem i en innholdsrik tomannsbolig over tre plan med fleksibel planløsning og pent opparbeidet hage. Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Andenes, med kort avstand til skole, barnehager, servicetilbud og flotte turområder. Boligen har moderniseringsbehov og gir et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på hjemmet. Første etasje inneholder entré, kjøkken, bad og en romslig stue med peisovn og utgang til overbygd terrasse og skjermet hage. I andre etasje finner du tre soverom og et bad klargjort for renovering, mens kjelleren byr på vaskerom, toalettrom og flere disponible rom til lagring eller hobby. Eiendommen har også garasje og parkering på egen gårdsplass. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 400 000
Omkostninger	kr	36 090
Totalpris inkl. omk.	kr	1 436 090
BRA/BRA-i		203 m² / 184 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform		Eier
Byggeår		1963
Tomt		382 m² eiet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Haugnesveien 40 A, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 329, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 400 000,-
Omkostninger	kr	36 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 436 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 452 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 35 000,-

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

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

Sum omkostninger kr 36 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 157,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Det er benyttet tall fra 2025 for eiendomsskatt, da taksering er under arbeid og nøyaktig eiendomsskatt for 2026 ikke er klar pr. salgsoppgavens opprettelse.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 280,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 190 liters beholder.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 184 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 203 m²
TBA: 13 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering på egen tomt med garasje og gårdsplass med asfaltdekke. Garasjen er en enkel

bygning som er sterkt preget av elde/slitasje og skader, og vurderes som et rivningsobjekt.

Tomt
Tomtestørrelse er 382 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 09.03.2026 av Andøy kommune. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 382 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er oppført delvis over tomtegrensen mot øst. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring vedrørende plasseringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at deler av boligen er oppført delvis over tomtegrensen mot Haugnesveien 40B, gnr 48, bnr. 337. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring vedrørende plasseringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Opparbeidet med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass har asfaltdekke.

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

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

Grunnmur og fundamenter:
Opprinnelig del av boligen er utført med grunnmur i betong, med utførelse i henhold to byggeår. Tilbygg er utført med grunnmur og ringmur i murte konstruksjoner.

Terrengforhold:
Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med asfaltdekke.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent.

Byggeår
1963, Påbygget i 1975 og 1996 ifølge selger og kommunen. Garasjen har ukjent byggeår.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 77 m²: Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom.

2. etasje
BRA-i 42 m²: Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3.

Kjeller
BRA-i 65 m²: Gang, gang 2, gang 3, vaskerom, toalettrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, innredet kjellerrom, innredet kjellerrom 2, innredet kjellerrom 3.

I tillegg til en frittstående garasje på BRA-e 19 m².

Overbygd terrasse på 10 m² og veranda på 3 m² (TBA).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 27.07.1995 og 29.05.1974, som viser boligens 1. etasje og tre fasader. Dagens bruk av denne etasjen samt fasadene samsvarer stort sett med bygningsgodkjente tegninger, foruten at det er foretatt enkelte mindre fasadeendringer vedrørende vinduer. Fasadeendring er normalt sett et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Ifølge kommunen mangler godkjente plantegninger for 2. etasje og kjeller samt for én fasade i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det er oppført en frittstående garasje. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av garasje er normalt søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Del av vertikaldelt tomannsbolig fra 1963, med tilbygg fra ca. 1975 og 1996, og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate, organisert i L-form. Integrerte og frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe. Innredningen har slitasje og mangler utover normal bruksslitasje for alderen.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Våtrom fra ca. 1995 med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk. Mekanisk avtrekk ved veggvifte. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad 2. etasje:
Badet er ikke intakt. Oppussing er påbegynt og alle tekniske installasjoner og overflater er revet. Badet må fulloppgraderes.

Vaskerom kjeller:
Vaskerom i kjeller med malte plater og malt mur/betong på vegger, malt betonggulv og malt panel i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin med provisorisk avløp til sluk. Eldre støpejernsluk fra byggeår. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Vaskerommet mangler tettesjikt i våtsonen.

Toalettrom kjeller:
Toalettrom med panelplater på vegger og laminat på gulv. Utstyrt med gulvmontert toalett og servant. Naturlig avtrekk.

Overflater:
Gulv: Vesentlig laminat og belegg på gulv. Betonggulv i kjeller, med parkett, laminat, belegg eller flis i innredede rom.
Vegger: Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Utlektede trevegger mot grunnmur i kjeller.
Himling: Malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak.
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjelleretasjen er utført med betonggulv med påliggende tregulv (parkett, laminat, belegg) eller flis.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglpipe og peis med innsats. Tomannsboligen har felles pipe som ligger i skillet mellom boenhetene. Sotluken befinner seg i naboenheten.

Innvendige trapper:
Innvendige malte tretrapper mellom etasjene. Luke med stige for adkomst til kryploft. Kjellertrappen er nokså smal og bratt.

Innvendige dører:
Boligen har vesentlig malte glatte dører innvendig.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i støpejern fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk ved veggvifte på bad/vaskerom i 1. etasje. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe. Vaskerom i kjeller har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk installasjon er i hovedsak fra byggeår, med enkelte fornyelser utført i ettertid. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer. Avvik avdekket ved tilsyn i 2015 ble utbedret av autorisert elektriker. På grunn av anleggets alder og manglende kontroll over flere år anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

Branntekniske forhold:
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling i henhold til dagens byggtekniske forskrift. Det er blant annet ikke etablert branncellebegrensende skille mellom boenhetene i takkonstruksjonen. Det er mangler og skader på røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Eiendommen har to uinnredede kjellerrom som benyttes som boder. I tillegg er det en frittstående garasje på ca. 19 m² med to-fløyet treport og enkel gangdør. Garasjen er uisolert og er i svært dårlig stand.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast og stål. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte takrenner, nedløp og beslag. Det er påvist anløp til rustskader på pipebeslag.
- Utvendig - Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass. Det er påvist enkelte vinduer som ikke er intakt og som ikke kan åpnes. Flere vinduer har punkterte glassruter. Vinduene er av eldre årgang og forventet brukstid nærmer seg oppnådd.
- Utvendig - Dører: Malte ytterdører i tre, herunder hovedytterdør og verandadør. Hovedytterdøren er skiftet i ettertid. Verandadøren vurderes å være fra byggeåret. Det er påvist dører med fukt- og råteskader. Det er påvist dører som er vanskelige å åpne eller lukke.
- Utvendig - Takveranda: Takveranda over inngangspartiet er utført i trekonstruksjon med tekke av stålplater. Det er opplyst om periodisk lekkasje og utettheter i tekkingen. Det er påvist svekkelser og usikre utførelser i skjøter og overganger, samt et generelt preg av elde og ufagmessig utførelse på tekkingen. Det er påvist råteskade i rekkverkskonstruksjonen. Verandaen ligger over innredet boligrom og ventileringen av konstruksjonen er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Sammenføyningen mellom takverandaen og takkonstruksjonen over bad/vaskerom har en usikker utførelse.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Boligen har teglpipe og peis med innsats. Pipevanger er ikke synlige og deler av pipen er innkledd. På teglpiper er krav til at alle fire vanger skal være tilgjengelig for tilsyn. Røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe. Tomannsboligen har felles pipe som ligger i skillet mellom boenhetene, og sotluken befinner seg i naboenheten.
- Innvendig - Rom under terreng: Kjelleretasjen er utført i mur- og betongkonstruksjoner. Noen rom er innredet med utlektede trevegger mot grunnmur samt betonggulv med påliggende tregulv eller flis. Det er påvist synlig fukt og fuktskade i enkelte rom, og fuktmåling har påvist høye fuktverdier i trevegger mot grunnmur.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.
- 1. etasje bad/vaskerom - Generell: Våtrom fra ca. 1995. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger. Våtrommet er utført med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater i innvendig tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk. Mekanisk avtrekk ved veggvifte. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurderingen er gitt som en samlet vurdering med grunnlag i alder, svekkelser og mangler ved blant annet tettesjikt, tekniske installasjoner og overflater.
- 2. etasje bad - Generell: Baderom fra byggeår. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger. Badet er ikke intakt. Oppussing er påbegynt og alle tekniske installasjoner og overflater er revet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende dokumentasjon og alder på våtrommet medfører usikkerhet om utførelsen.
- Kjeller vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Vaskerommet har malte overflater, ingen form for tettesjikt utover dette. Eldre støpejernsluk fra byggeår. Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Sluket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det er observert rustangrep i sluket.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Yttertaket er tekket med stålplater. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er påvist betydelig slitasje og rust på takplatene.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Det er stedvis ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen.
- Utvendig - Takkonstruksjon/loft: Opprinnelig bolig er utført med saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon fra byggeår. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er påvist indikasjoner på at det mangler eller er punktering av dampsperre. Det mangler isolasjon enkelte steder i etasjeskillet mot kryploftet.
- Utvendig - Takkonstruksjon tilbygg: Takkonstruksjon på tilbygd del (stue og bad/vaskerom) er utført som pult-takkonstruksjon i tre fra de ulike byggeår. Takkonstruksjoner på tilbygg er gjenbygget og kan ikke vurderes utover alder og observasjoner fra utsiden. Observasjoner tilsier at takkonstruksjoner har mangelfull lufting. Det er opplyst om periodisk lekkasje gjennom taket på badet i overgangen mot takverandaen.
- Utvendig - Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass, med ulik alder. Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, blant annet manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag. Enkelte vinduer preges av slitasje og vedlikeholdsbehov utvendig og innvendig.
- Utvendig - Dører: Malte ytterdører i tre, herunder terrassedør fra 2010 og kjellerdør mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår. Dørvrider er knekt på terrassedøren. Kjellerdøren har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Utvendig - Terrasse: Overbygd terrasse utført i trekonstruksjon med tredekke, tekket med stålplater med påliggende terrassefliser av PVC. Terrassen ligger delvis over innredet boligrom i kjeller og ventileringen av konstruksjonen er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Innvendig - Overflater: Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv, malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger, samt malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er påvist høydeavvik på ca. 30 mm i stuen, ca. 15 mm på kjøkkenet og ca. 20 mm i soverom i 2. etasje. Det er registrert en del gulvknirk og svikt/rystelser i enkelte rom. Bjelkelaget er utført etter datidens byggeskikk og har ikke samme styrke og stivhet som moderne konstruksjoner.
- Innvendig - Krypkjeller: Tilbygg bad/vaskerom og inngangsparti har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Observasjon fra utsiden tilsier at krypkjelleren ikke er ventilert.
- Innvendig - Innvendige trapper: Innvendige malte tretrapper mellom etasjene. Luke med stige for adkomst til kryploft. Kjellertrappen er nokså smal og bratt.
- Innvendig - Innvendige dører: Boligen har vesentlig malte glatte dører innvendig. Det er påvist avvik og skjevheter på enkelte dører som medfører at døren går tregt eller tar mot karm/terskel.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Innvendige avløpsrør i støpejern fra byggeår. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløp fra vaskemaskinen er ført til sluk på en provisorisk måte.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: 200 liters varmtvannsbereder. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår og type rør/materiale er ikke kjent. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrerte og frittstående hvitevarer. Kjøkkeninnredningen har mangler og

slitasje utover normal slitasjegrad i henhold til alder.
- Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe. Ventilatoren har generell bruksslitasje og alder.
- Kjeller vaskerom - Overflater vegger og himling: Vegger er utført med malte plater og malt mur/betong. Malt panel i innvendig tak. Veggplatene er av ukjent materiale, mulig eternittplater med innhold av asbest.
- Kjeller vaskerom - Overflater gulv: Malt betonggulv. Gulvet har stedvis sår og slitasje i overflaten.
- Kjeller vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin. Avløpet fra vaskemaskinen er ført til sluk på en provisorisk måte.
- Kjeller vaskerom - Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjeller toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom med panelplater på vegger og laminat på gulv. Utstyrt med gulvmontert toalett og servant. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk og mangler tilluftsventilering.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- 1. etasje bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (yttervegger). Alternativt fuktsøk inne i rommet avdekket ingen unormale forhold.
- Kjeller vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong. Søk med fuktindikator inne i rommet viser forhøyede fuktverdier i betongkonstruksjonene i både vegger og gulv.

Helse, miljø og sikkerhet
- Branncelleinndeling: Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling i henhold til dagens byggtekniske forskrift, herunder manglende branncellebegrensende skille mellom boenhetene i takkonstruksjonen.
- Røykvarslerutstyr: Det er mangler og skader på røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Innvendige trapper og rekkverk: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, og åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav i utvendige trapper.
- Rekkverk på veranda og terrasse: Rekkverket på veranda og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i henhold til NGU Radonkart.

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. 1: Bad/vaskerom er av enkel standard med slitt belegg og baderomsplater. Dusjkabinettet er utslitt og må byttes. Badet bør renoveres. Det er ikke kjent lekkasje, råte eller sopp. Ingen utbedringstiltak er gjennomført.

Pkt. 4: Badet er et tilbygg til opprinnelig hus. Det har tidvis vært lekkasje i taket, mistenkt å skyldes dårlig sammenføyning mellom byggene. Tidligere eier har forsøkt å tette lekkasjen uten varig resultat. Ufaglært arbeid i 2025: Som midlertidig løsning ble det smurt Icopal taklim (asfaltlim) der lekkasjen antas å være. Dette er kun en midlertidig løsning.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: To soveromsvindu samt vindu i stuen er skiftet løpende i løpet av de siste 15 årene. Huset ble malt utvendig i 2025.

Pkt. 6: Vindu på loft/soverom mot nord er rustet fast og kan ikke åpnes. Kjøkkenvinduet må ikke åpnes da hengslene er defekte. Vindu i yttergang er punktert. Selger har ikke full oversikt over samtlige vinduer.

Pkt. 8: Huset er over 60 år og har noe knirk i gulv, men ikke større skjevheter. Det er ikke observert setningsskader i grunnmur. Ingen tiltak er gjennomført.

Pkt. 9: Det hevdes av lokalkjente at grunnvannspeilet til tider ligger høyt, noe som ved noen få anledninger har ført til vanninnsig i deler av kjelleren. Rennenedløp går rett i grunnen uten å være tilkoblet drenering, noe som bidrar til vanntrykk mot grunnmur. Ingen tiltak er gjennomført.

Pkt. 10: Se beskrivelse under pkt. 9. Ingen tiltak er gjennomført.

Pkt. 12: Da det tidligere har vært vanninntrenging i deler av kjelleren, kan det ikke utelukkes at det forekommer sopp og/eller mugg. Ufaglært arbeid i 2026: Vasking og utlufting.

Pkt. 15: Faglært arbeid i 2005: Enveisventil ble etablert i utvendig kum av Andøy kommune.

Pkt. 17: Eksisterende varmepumpe fungerer ikke. Ingen tiltak er gjennomført.

Pkt. 19: Boligen har innvendig peis i stuen. Tilstanden på denne er uviss. Ingen tiltak er gjennomført.

Pkt. 23: Faglært arbeid i 2014: Avvik avdekket ved tilsyn i 2015 ble utbedret av autorisert elektriker. Avvikene ble lukket. Gamle skrusikringer ble byttet ut med ny type sikring.

Pkt. 26: Stue med kjeller ble bygget ut midt på 70-tallet. Bad ble tilbygd for ca. 25 år siden. Begge utbyggene er søkt og godkjent av kommunen, så langt selger kjenner til.

Pkt. 37: Det er oppført en garasje da huset ble bygget. Garasjen er i svært dårlig forfatning. Ingen tiltak er gjennomført.

Pkt. 39: Feil på varmepumpe. Ellers har boligen lite fastmontert utstyr. Ingen tiltak er gjennomført.

Egenerklæringen er fylt ut av fullmektig på vegne av selger. Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Opprinnelig bolig er utført med saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon med utførelse fra byggeår. Takkonstruksjon på tilbygd del (stue og bad/vaskerom) er utført som pult-takkonstruksjon i tre fra de ulike byggeår. Yttertaket er tekket med stålplater. Det er luke med stige for adkomst til kryploft.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i plast og stål. Heldekkende pipebeslag i stål. Fastmontert takstige for adkomst til pipe.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med ulik alder, noen er skiftet på 2000 tallet.

Dører:
Malte ytterdører i tre. Hovedytterdør og verandadør, der hovedytterdøren er skiftet i ettertid og verandadøren vurderes å være fra byggeåret. Terrassedør fra 2010 og kjellerdør som mest sannsynlig er fra opprinnelig byggeår.

Balkonger/terrasser:
Overbygd terrasse på 10 m² i 1. etasje er utført i trekonstruksjon med tredekke, som er tekket med stålplater med påliggende terrassefliser av PVC. Veranda (takveranda) på 3 m² i 2. etasje over inngangsparti er utført i trekonstruksjon med tekke av stålplater.

Garasje:
Bruksareal: 19 m². Garasje er utført som enkel bygning og er generelt sterkt preget av elde/slitasje og skader. Utført med bl.a. uisolerte vegger med utvendig liggende bordkledning, pult-tak tekket med bølgeeternitt (uten undertak), enkel gangdør og to-fløyet treport i front. Bygningen fremstår som et rivningsobjekt.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde sørøst i Andenes sentrum, i flatt terreng med sør- og østvendte fasader og noe utsikt mot sjøen. Andenes er tettstedet på nordspissen av Andøya, og havet er en naturlig del av hverdagsbildet her.

Til dagligdagse gjøremål er beliggenheten praktisk. Andenes skole, som dekker 1. til 10. trinn, ligger et par minutters gange unna. Andøy videregående skole nås også til fots. Fra eiendommen er det kort vei til sentrum.

Sentrum byr ellers på et variert service- og forretningstilbud, apotek og Vinmonopol. Andenes har i tillegg en stor fiskerihavn med fiskemottak. Andøya lufthavn Andenes ligger noen minutters kjøring unna.

Området er rolig, dominert av eneboliger og rekkehus. Skog og mark er tilgjengelig i nærheten for de som ønsker å komme seg ut på tur. Bil er det primære transportmiddelet for lengre reiser, men til det daglige holder beina godt.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Hovedbygning (opprinnelig del):
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1963, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg (1975):
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg til våningshus datert 28.01.1975. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger derimot ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg (1996):
Det foreligger byggetillatelse for tilbygg av bolig datert 31.08.1995. Kopi av denne følger vedlagt. Tilbygget er i matrikkelen registrert som tatt i bruk 16.09.1996. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det foreligger ingen dokumentasjon på garasjen, herunder verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Garasjen er oppført i ukjent årstall, og megler kan av den grunn ikke vurdere lovligheten til tiltaket ytterligere. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Oppvarming
Elektrisitet, vedfyring og varmepumpe. Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe i stuen, antatt produsert i 2024. Boligen har for øvrig en felles teglpipe og peis med innsats delt med naboseksjonen.

Det foreligger avvik knyttet til røykløp og ildsted: pipevanger er innkledd og dermed ikke synlige for tilsyn, og røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring). Sotluken befinner seg i naboenheten og er ikke tilstandsvurdert. Det anbefales at tiltak utføres av kvalifisert fagperson, og at lokalt brann- og feiervesen foretar kontroll før ildstedet tas i bruk.

Selger opplyser at varmepumpen ikke fungerer.

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.

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

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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.

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge NGU Radonkart.

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2013-2024, vedtatt 17.03.2014. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (eksisterende).

Eiendommen ligger innenfor flystøysone for Andøya lufthavn. I henhold til kommuneplanens bestemmelser skal støy vurderes etter retningslinje T-1442.

Eiendommen grenser til et område som i kommuneplanen er avsatt til Forsvaret (eksisterende militært formål).

Kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat vei på naboeiendommen gnr. 48 bnr. 337, som er den andre halvparten av tomannsboligen. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst adkomstrett. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

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 715 253,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 861 010,-.

















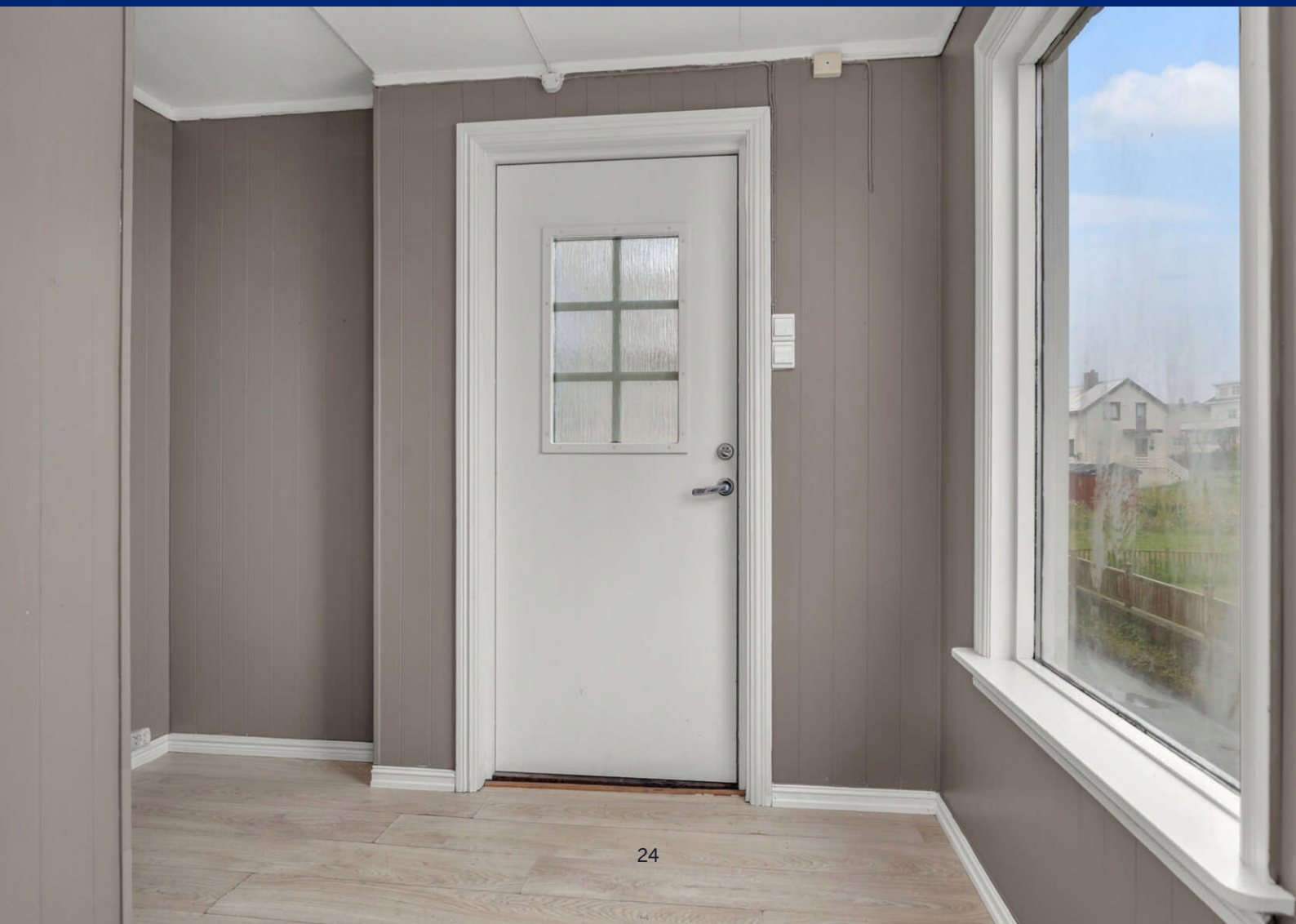








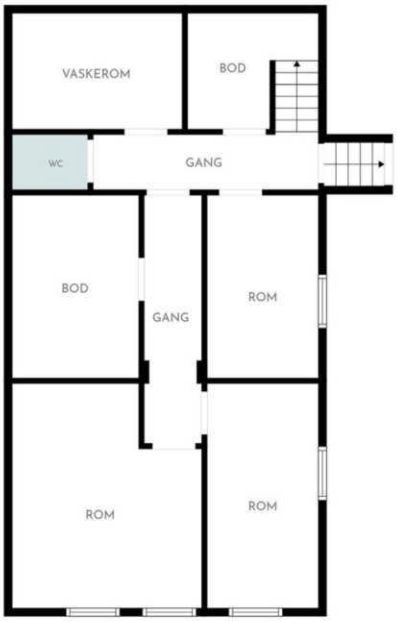
1. etasje







Plantegning



Kjeller



1. etasje



2. etasje

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Robert Eliot Ludviksen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1009
Dato: 20.03.1968
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 5332
Dato: 07.10.1991
Rettigheter iflg. skjøte

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 % 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 1,- (inkl. mva).

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 19-06-2026 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 19.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 26.05.2026
- Energiattest datert 09.02.2026
- Bygningstegninger tilbygg datert 27.07.1995
- Byggetillatelse tilbygg datert 31.08.1995
- Bygningstegninger tilbygg datert 29.05.1974
- Midlertidig brukstillatelse tilbygg datert 28.01.1975
- Matrikkelrapport datert 09.03.2026 og 28.01.2026
- Grunnkart datert 28.01.2026
- Kommuneplankart datert 28.01.2026
- Målebrev datert 07.10.1991
- Tinglyste erklæringer datert 20.03.1968 og 07.10.1991
- 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

HAUGNESVEIEN 40A

Nabolaget Andenes - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Andenes skole — 4 min
Linje 871, 874, 883 — 0.4 km

Andøya lufthavn Andenes — 9 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) — 5 min
253 elever, 21 klasser — 0.5 km

Andøy videregående skole — 9 min
150 elever — 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Andrikken — 8 min

Andøya lufthavn, Andenes — 8 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

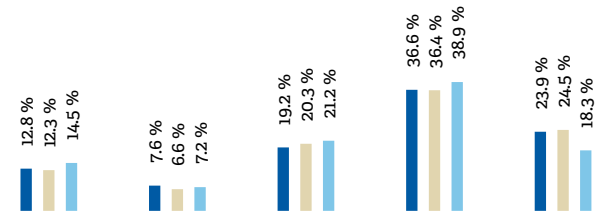
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Barnas Hus (1-5 år) — 6 min
16 barn — 0.5 km

Andungen barnehage (1-5 år) — 6 min
45 barn — 0.6 km

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

DAGLIGVARE

Coop Prix Andenes — 6 min
PostNord — 0.5 km

Bunnpris Storgata — 11 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

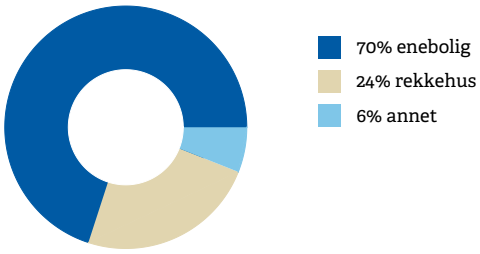
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Andenes skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.5 km
Andeneshallen Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
Vestbyen Treningssenter	**13 min**

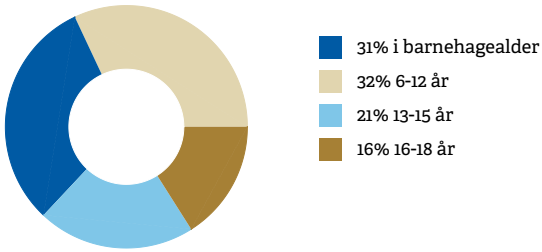
BOLIGMASSE



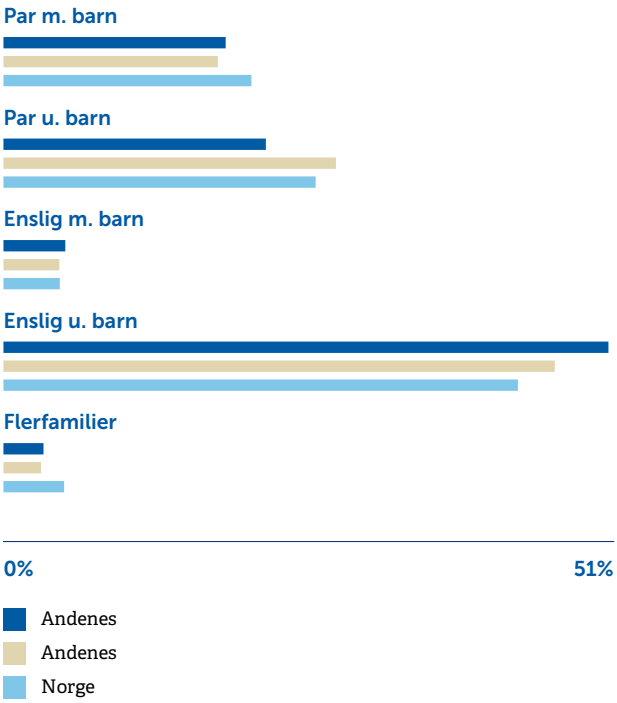
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**12 min**
Andenes Vinmonopol	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



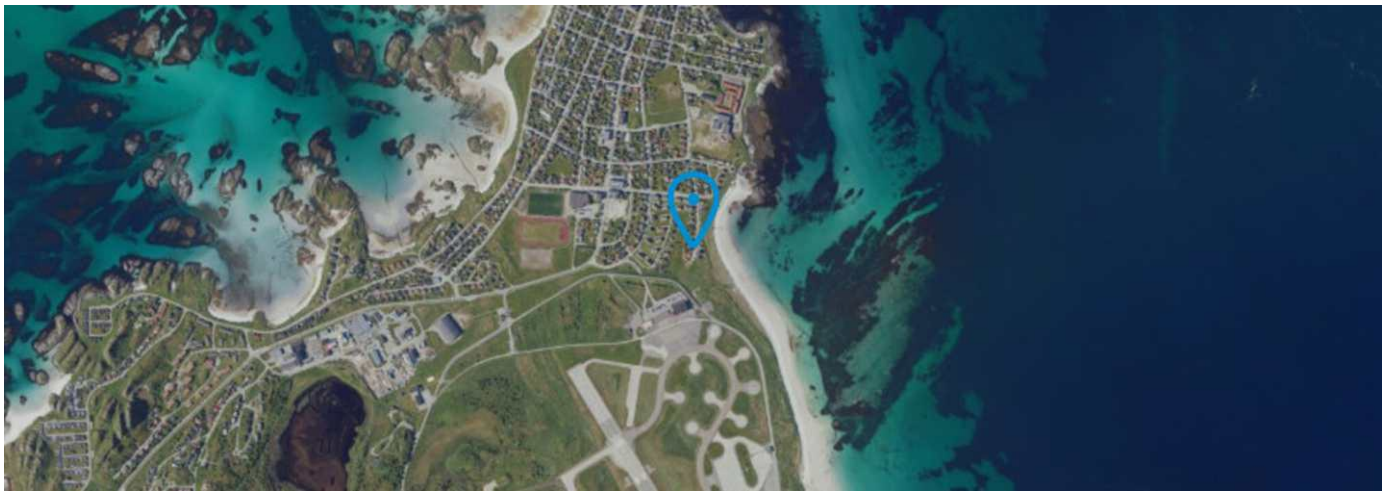
FAMILIESAMMENSETNING

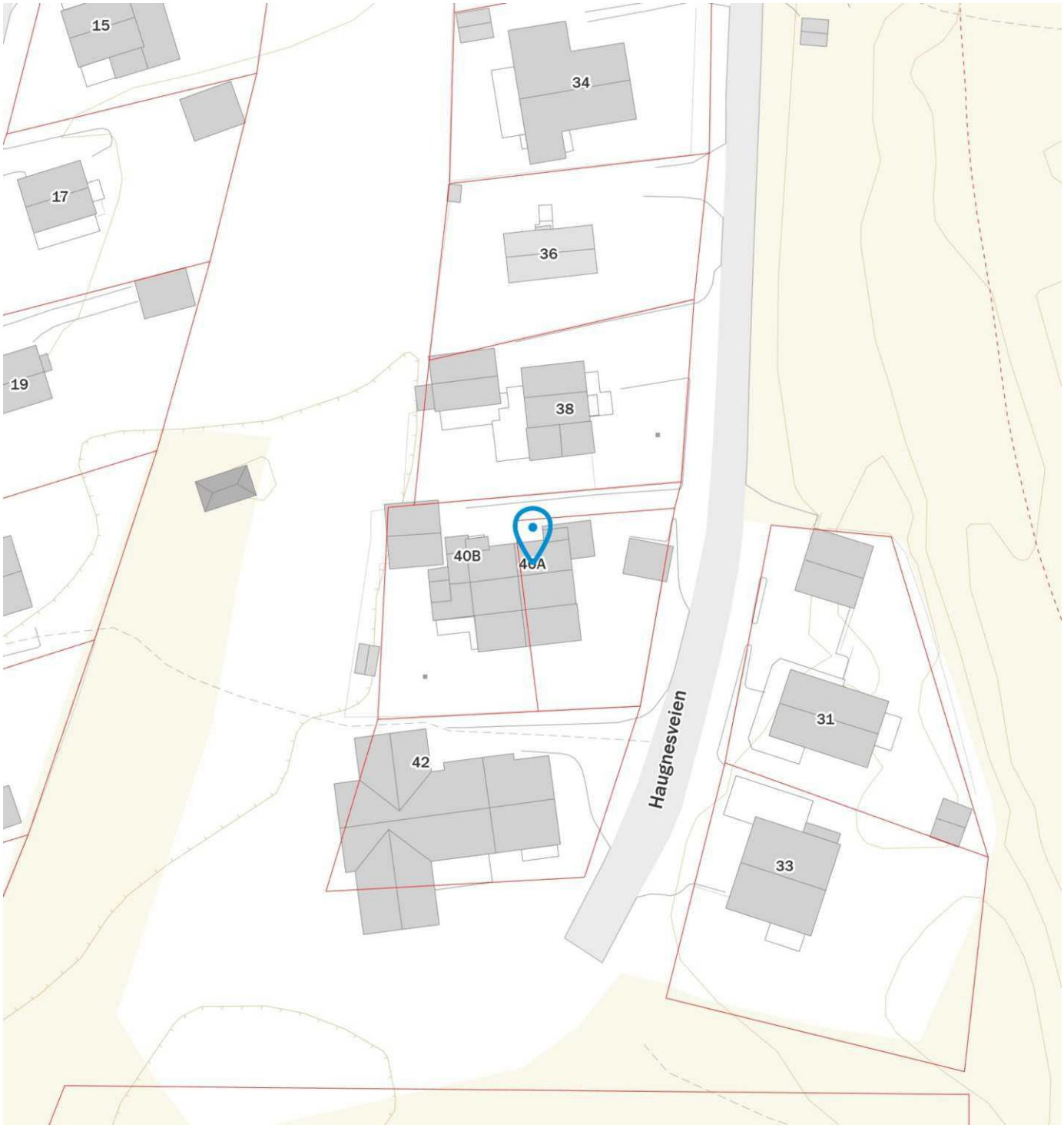


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Del av vertikaldelt tomannsbolig
Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 48, bnr. 329

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1955 **Eiendomsverdi ref nr:** CO8121

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

TakstTeam VESTERÅLEN

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1960-tallet, tilbygget stue ca. 1975 og bad/vaskerom ca. 1995, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt de ulike byggeår), og har normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

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

Boligens konstruksjoner er vesentlig iht. byggeår, der bl.a. isolasjonsmessige forhold og lufttetthet er langt dårligere enn det som er normalt på dagens boliger.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere absolutt alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre med utførelse fra byggeår. Pult-tak i tre på de ulike tilbygg. Yttertaket er tekket med stålplater.
Takrenner og nedløp i plast og stål. Heldekkende pipebeslag i stål.
Fastmontert takstige for adkomst til pipe.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Utvendig liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass. Fleste vinduer er av eldre dato, bortsett fra noen vinduer i 2. etasje og stue som er fra 2000-tallet.
Ytterdører i tre. Hovedytterdør og terrassedør er skiftet i nyere tid. Øvrige ytterdører er mest sannsynlig fra byggeår.
Overbygd terrasse i 1. etasje er utført i trekonstruksjon med stålplatetekking og påliggende PVC terrassefliser. Veranda i 2. etasje er utført i trekonstruksjon med stålplatetekking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har teglpipe og peis med innsats. Pipen ligger i skille, og er felles med naboboenhet.
Kjelleretasjen er utført i mur- og betongkonstruksjoner. Noen rom er innredet med utlektede trevegger mot grunnmur samt betonggulv med påliggende tregulv (parkett, laminat, belegg) eller flis.
Tilbygg bad/vaskerom og inngangsparti har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig malte tretrapper mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft.
Innvendig har boligen vesentlig malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM 1. ETASJE.
Bad/vaskerom fra byggeår fra ca. 1995.
Våtrommet er utført med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk.
Mekanisk avtrekk ved veggvifte.

BAD 2. ETASJE.
Baderom fra opprinnelig byggeår.
Badet er ikke intakt. Renovering er påbegynt, og alle tekniske installasjoner og overflater er revet.

VASKEROM/VASKEKJELLER
Vaskerom fra byggeår.
Vegger er utført med malte plater og malt mur/betong. Malt betonggulv. Malt panel i innvendig tak.
Eldre støpejernsluk fra byggeår.
Vaskerommet har provisorisk opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrerte og frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller er utført med panelplater på vegger og laminat på gulv. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.
Innvendige avløpsrør i støpejern fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe luft/luft i stue er mest sannsynlig fra 2024.
200 liters varmtvannsbereder er fra 1987.
Elektrisk installasjon er i hovedsak fra byggeår, med enkelte fornyelser utført i ettertid, blant annet oppgradert i sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent.
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.
Opprinnelig del av boligen er utført med grunnmur i betong. Tilbygg

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

er utført med grunnmur og ringmur i murte konstruksjoner. Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent.

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

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling i henhold til dagens byggtekniske forskrift. Det er blant annet ikke etablert branncellebegrensende skille mellom boenhetene i takkonstruksjonen.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, og åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Rekkverket på veranda og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge NGU Radonkart.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	203 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Del av vertikaldelt tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegning av 1. etasje, datert 27.07.1995, er lagt til grunn.

Lovlighet for 2. etasje og kjelleretasje er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger for disse etasjer. Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon dersom mulig. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

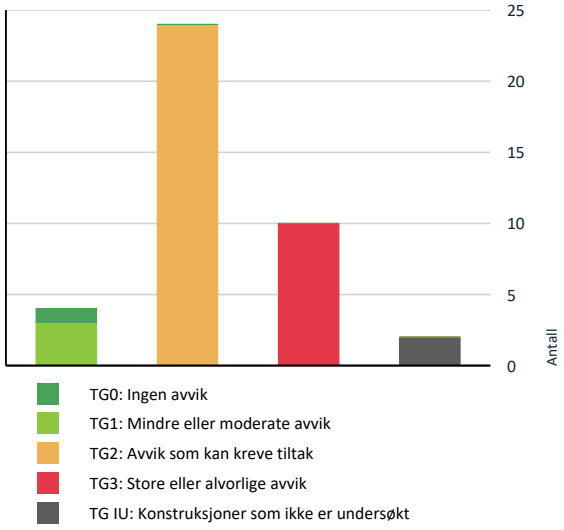
Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

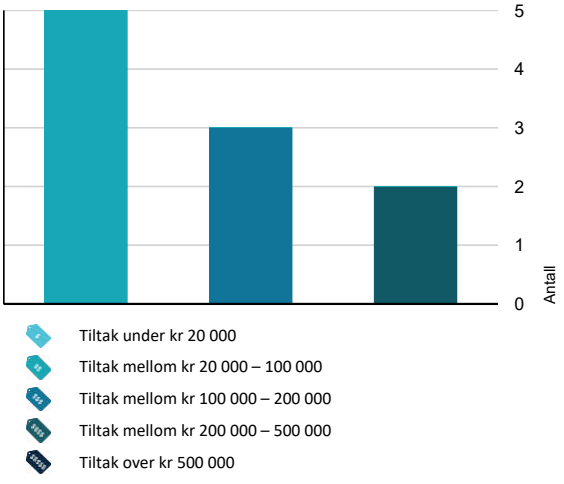
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.

Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.

Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

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

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

Del av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Takveranda** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon- tilbygg** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** 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
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygg stue (usikkert årstall).
1995	Tilbygg	Tilbygg bad/vaskerom (årstall er basert på tegning datert 27.07.1995).
2025	Modernisering	Maling av utvendige fasader.
2015	Modernisering	Diverse utbedring og oppgradering av elektrisk anlegg, bl.a. skiftet til automatsikringer. Arbeid utført av autorisert elektriker Odd Eriksen.
2010	Modernisering	Vindu på 2 soverom og ett vindu i stue skiftet i perioden 2010-2012.
2005	Modernisering	Montert tilbakeslagsventil avløp. Utført av Andøy kommune.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med stålplater.

Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå og fra vindu i 2. etasje, med de begrensninger dette medfører.
Selv om besiktigelse fra bakkenivå ikke har avdekket skader eller avvik utover forhold som evt. er opplyst om, kan det ikke utelukkes at det likevel kan være avvik som kun er mulig å avdekke ved en grundigere besiktigelse fra taknivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.
Generelt anbefales ytterligere undersøkelse utført av fagkyndig person under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist betydelig slitasje og rust på takplater.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av taktekking og undertak, da betydelig slitasje og rust på takplatene øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Videre forringelse kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast og stål. Heldekkende pipebeslag i stål. Fastmontert takstige for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte takrenner/nedløp/beslag.
- Det er påvist anløp til rustskader på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur må utbedres for å hindre fuktskader og skader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
- Det bør monteres snøfangere for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.
- Enkelte renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og følgeskader.
- Pipebeslag med anløp til rust bør kontrolleres/vedlikeholdes eller eventuelt skiftes for å unngå lekkasjer og videre korrosjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Veggkonstruksjon

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for skadedyr i boligen.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Opprinnelig bolig er utført med saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon med utførelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det mangler eller er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det mangler isolasjon enkelte steder i etasjeskillet mot kryploftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å hindre fuktansamling og redusere risiko for råteskader.
- Fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader og behov for utbedring, da dette kan indikere pågående eller tidligere fuktproblemer som kan føre til råte og svekkelse av konstruksjonen.
- Manglende eller utettheter i dampsperren bør utbedres for å sikre at fuktig inneluft ikke trenger opp i takkonstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader.
- Isolasjon bør ettermonteres der det mangler i etasjeskillet mot kryploftet, for å redusere varmetap og risiko for kondensproblematikk.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon- tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon på tilbygd del (stue og bad/vaskerom) er utført som pult-takkonstruksjon i tre fra de ulike byggeår.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjoner på tilbygg er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering av konstruksjonen utover alder og observasjoner fra utsiden og fra underliggende etasje. Observasjoner fra utsiden tilsier at takkonstruksjoner har mangelfull lufting.

I egenerklæringen opplyser selger om periodisk lekkasje gjennom taket på badet, i overgangen mot takverandaen. Forholdet er omtalt under punktet «Takveranda», men vurderes også å kunne ha sammenheng med takkonstruksjonen over tilbygget med bad/vaskerom, da lekkasjens opprinnelse kan være knyttet til begge konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til takkonstruksjonen, da manglende tilgang gir økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller feil.
- Lufting/ventilering bør forbedres, da mangelfull lufting kan føre til kondens, råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Periodisk lekkasje gjennom taket på badet kan medføre fuktskader i konstruksjonen, og det er risiko for at lekkasjens opprinnelse er knyttet til både takverandaen og takkonstruksjonen over tilbygget. Videre undersøkelser og utbedring bør vurderes for å unngå ytterligere skader.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist enkelte vinduer som ikke er intakt og som ikke kan åpnes.
- Flere vinduer har punkterte glassruter. Vinduer er av eldre årgang, og forventet brukstid nærmer seg oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduer som ikke er intakte eller kan åpnes, samt vinduer med punkterte glassruter.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er redusert funksjon, dårligere isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Eldre vinduer har generelt begrenset gjenværende levetid, og ytterligere vedlikehold eller utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer med ulik alder, noen er skiftet på 2000 tallet.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag.
- Enkelte vinduer preges av slitasje og vedlikeholdsbehov utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig åpning mellom vindusomramming og vindusbeslag for å hindre oppsuging av fukt i endeveden og sikre god uttørking.
- Slitte vinduer bør vedlikeholdes utvendig og innvendig for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdører i tre - terrassedør og kjellerdør.
Terrassedøren er fra 2010. Kjellerdøren er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dørvrider er knekt på terrassedøren.
- Kjellerdøren har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Dørvrider på terrassedøren bør skiftes for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.
- Kjellerdøren har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid, og det må påregnes økt risiko for slitasje, redusert isolasjonsevne og fremtidige funksjonssvikt. Utskiftning eller oppgradering bør vurderes på sikt for å unngå varmetap og økt energiforbruk.





TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Malte ytterdører i tre - Hovedytterdør og verandadør.
Hovedytterdøren er skiftet i ettertid. Verandadøren vurderes å være fra byggeåret.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Dører med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Overbygd terrasse er utført i trekonstruksjon med tredekke, som er tekket med stålplater med påliggende terrassefliser av PVC.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Terrassen ligger delvis over innredet boligrom (i kjeller), og er derfor å betrakte som en usikker konstruksjon. Observasjon fra utsiden indikerer at ventileringen av konstruksjonen ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Erfaringsmessig har slike konstruksjoner økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det anbefales nærmere undersøkelse av terrassekonstruksjonen, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventileringen av konstruksjonen, da utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fukt- og kondensskader i konstruksjonen og underliggende boligrom.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være skjulte skader, redusert levetid og økte utbedringskostnader.







TG 3 Takveranda

Beskrivelse

Takveranda over inngangsparti er utført i trekonstruksjon med tekke av stålplater.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er opplyst om periodisk lekkasje og utettheter i tekkingen. Observasjon ved befaring har påvist svekkelser og usikre utførelser i skjøter og overganger, samt et generelt preg av elde og ufagmessig utførelse på tekkingen.
- Det er påvist råteskade i rekkverkkonstruksjonen.
- Veranda ligger over innredet boligrom (inngangsparti), og er derfor å betrakte som en usikker konstruksjon. Observasjon fra utsiden indikerer at ventileringen av konstruksjonen ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Erfaringsmessig har slike konstruksjoner økt risiko for skader.

Dette punktet bør sees i sammenheng med takkonstruksjonen over bad/vaskerom, da disse er sammenbygd, og sammenføyningen mellom konstruksjonene har en usikker utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres fullstendig utbedring eller utskifting av tekkingen og rekkverkkonstruksjonen for å hindre videre vanninntrenging og råteskader. Ufagmessig utførelse og svekkelser i skjøter og overganger medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen. Videre anbefales nærmere undersøkelse av takkonstruksjon over inngangsparti, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventileringen av konstruksjonen, da utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fukt- og kondensskader i konstruksjonen og underliggende boligrom.
Arbeidet bør utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å sikre varig og forskriftsmessig løsning.

Sammenføyningen mellom takveranda og takkonstruksjon over bad/vaskerom bør undersøkes nærmere, da usikker utførelse her kan gi skjulte skader og økt risiko for fremtidige problemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000






INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

Overflater bør stedvis utbedres eller skiftes for å redusere slitasje og sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og økte vedlikeholdskostnader over tid.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Retthetsmåling er utført som stikkprøvekontroll i enkelte rom.
I denne boligen er stue og kjøkken kontrollert i 1. etasje samt loftsgang og soverom mot sørøst i 2. etasje.
Størst avvik er påvist i stue med ca. 30 mm høydeavvik gjennom rommet. Avvik på kjøkkenet er målt til ca. 15 mm.
I 2. etasje (soverom) er det påvist ca. 20 mm høydeavvik gjennom rommet.
Høydeforskjell er utført som stikkprøvekontroll. Det kan ikke utelukkes at det kan være større høydeforskjell i andre deler av boligen.

Det er registrert en del gulvknirk og svikt/rystelser enkelte rom. Bjelkelaget er utført etter datidens byggeskikk og har ikke samme styrke og stivhet som moderne konstruksjoner. Det må derfor forventes noe større svikt og bevegelser enn det som er vanlig i nyere boliger.

Retthetsmåling er ikke foretatt på gulv i kjeller. Det er registrert diverse ujevnheter og skjevheter i gulvet, men omfanget er ikke nærmere målt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En del skjevheter og knirk i gulv er å forvente i en eldre bygning som dette. Oppretting og utbedring av høydeavvik og gulvknirk er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utbedrende tiltak.

Konsekvensen av avvikene er redusert komfort og brukervennlighet, samt økt risiko for videre bevegelser og slitasje i konstruksjonen over tid. Eventuelle større høydeforskjeller i andre rom kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

- Pipevanger er ikke synlige. Deler av pipen innkledd (ikke synlig). På teglpiper er krav til at alle fire vanger skal være tilgjengelig for tilsyn.
- Røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring).

To-mannsboligen har felles pipe. Pipen ligger i skille mellom boenheter. Sotluken befinner seg i naboenhet, og er derfor ikke tilstandsvurdert for denne boenhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig for tilsyn, og innkledningen bør fjernes slik at alle fire vanger kan inspiseres, i henhold til gjeldende forskrifter. Som alternativ kan eventuelt pipen rehabiliteres med nytt innvendig røykrør.
- Røykrør må tilkobles pipen med godkjent røykrørsinnføring for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.

Manglende tilgjengelighet og feil tilkobling medfører økt risiko for brann, lekkasje av røykgasser og skjulte skader på pipen.

Det anbefales at tiltakene utføres av kvalifisert fagperson, og at det innhentes kontroll fra lokalt brann- og feiervesen før ildsted tas i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen er utført i mur- og betongkonstruksjoner. Noen rom er innredet med utlektede trevegger mot grunnmur samt betonggulv med påliggende tregulv (parkett, laminat, belegg) eller flis.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist synlig fukt/fuktskade i enkelte rom, og det er gjennom fuktmåling påvist høye fuktverdier i trevegger mot grunnmur. Hulltaking er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblematikken. Påviste skader og årsak til fukt må utbedres for å unngå videre skadeutvikling, som råte, muggdannelse og forringelse av inneklima. Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere tiltak som utbedring av drenering, fuktsikring og ventilasjon for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Rom under terreng med innforede trevegger mot grunnmur og oppforede tregulv anses generelt som risikokonstruksjoner. Slike løsninger inneholder skjulte hulrom som er vanskelig tilgjengelige for inspeksjon, og erfaringsmessig er forbundet med økt risiko for skjulte skader og fuktproblematikk. Jevnlig tilsyn av slike konstruksjoner anbefales generelt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilbygg bad/vaskerom og inngangsparti har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Observasjon fra utsiden tilsier at krypkjeller ikke er ventilert (ingen synlige ventiler o.l.).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering og adkomst til krypkjelleren slik at denne kan inspiseres nærmere, gjerne av fagkyndig.
Manglende inspeksjonsmulighet og ventilasjon medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi omfattende skader over tid.

Generelt er krypkjeller å regne som risikokonstruksjon, og bør holdes under oppsikt og inspiseres jevnlig.
Denne krypkjeller har en uavklart situasjon, og er derfor en konstruksjon med skadepotensiale.
Det er viktig med god ventilasjon/luftsirkulasjon for å redusere faren for sopp og råte i tilstøtende trekonstruksjoner.
Jordmasser mot grunn bør tildekkes med dampsperre (plastfolie), for å hindre at fuktighet fra grunnen tilføres krypkjeller.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malte tretrapper mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjellertrappen er nokså smal og bratt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å bedre sikkerheten og brukervennligheten, da en smal og bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen vesentlig malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik og skjevheter på enkelte dører som medfører at døren går tregt, tar mot karm/terskel etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med skjevheter for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er at dørene kan bli vanskeligere å bruke, og det kan oppstå økt slitasje på dørblad og karm over tid.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår fra ca. 1995.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtrommet er utført med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk.
Mekanisk avtrekk ved veggvifte.

Årstall: 1995

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

På bakgrunn av våtrommets alder og beskaffenhet er det ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse slik standardens krav tilsier. TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i alder, svekkelser og mangler ved bl.a. tettesjikt, tekniske installasjoner og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for omfattende oppgradering for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav. Ved renovering, påse at alle forhold ved fall, tettesjikt, våtsoner, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (yttervegger).

Alternativ fuktsøk inne i rommet avdekket ingen unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet er ikke intakt. Renovering er påbegynt, og alle tekniske installasjoner og overflater er revet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

På bakgrunn av våtrommets alder og beskaffenhet er det ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse slik standarden tilsier.

TG 3 er gitt som en samlet vurdering basert på våtrommets tilstand, slik det er beskrevet over.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er behov for full oppgradering for å gjenoppbygge våtrommet etter dagens krav.
Ved renovering må alle forhold ved fall, tettesjikt, våtsoner, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Manglende dokumentasjon og alder på våtrommet medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det vurderes som lite relevant i dette tilfellet.
Fuktsøk inne i rommet avdekket ingen unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til NS 3600:2025.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

Vegger er utført med malte plater og malt mur/betong. Malt panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggplater er av ukjent materiale, mulig eternittplater med innhold av asbest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en materialanalyse for å avklare om veggplatene inneholder asbest. Dersom platene inneholder asbest, må det utvises forsiktighet ved arbeid som kan skade platene, da dette kan frigjøre helseskadelige asbestfibre. Fjerning eller bearbeiding av asbestholdige materialer bør utføres av profesjonelle for å unngå helsefare.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Malt betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har stedvis sår og slitasje i overflaten

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre sår og slitasje i overflaten for å hindre videre forringelse av gulvet og redusere risikoen for fuktopptak og skader på konstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har malte overflater, ingen form for tettesjikt utover dette.
Eldre støpejernsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

• Slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det er observert rustangrep i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt i våtsonen for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen, samt vurderes utskifting av eldre sluk. Konsekvensen av manglende tettesjikt og gammelt sluk er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpet fra vaskemaskinen er ført til sluk på en provisorisk måte. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer eller feilfunksjon, og det anbefales å etablere en mer permanent og forskriftsmessig løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpet fra vaskemaskinen bør etableres på en permanent og forskriftsmessig måte for å redusere risikoen for lekkasjer og feilfunksjon, som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at det kan oppstå dårlig luftutskifting, noe som kan føre til økt fuktighet, dårlig innemiljø og risiko for mugg- og soppdannelse over tid.



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Søk med fuktindikator inne i rommet viser forhøyede fuktverdier i betongkonstruksjonene i både vegger og gulv. Måleresultatene er usikre, men indikerer at dette er representativt for fuktforholdene i hele kjelleretasjen.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrerte og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har mangler og slitasje utover normal slitasjegrad i henhold til alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør oppgraderes eller vurderes for utskifting på sikt, da slitasje og mangler utover normal bruk kan medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for ytterligere skader eller behov for hyppigere vedlikehold.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 gis på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilatoren bør vurderes for utskifting eller utbedring, da generell bruksslitasje og alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert effekt.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller er utført med panelplater på vegger og laminat på gulv. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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. Ved en eventuell lekkasje kan dette føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og dårlig innemiljø. Overvåk vannrør jevnlig og vurder utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør og bunnledninger nærmer seg. Det er økt risiko for plutselige skader på eldre avløpsrør, og det anbefales å følge med på tilstanden for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer.
- Manglende tilfredsstillende lufting bør utbedres for å unngå luktproblemer og redusert funksjon på avløpsanlegget.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft i stue.
Alder er ukjent. Ut fra serienummer på utedel kan det se ut som pumpen er produsert i 2024, men dette er ikke bekreftet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.
- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden berederen fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå, noe som kan føre til lekkasje eller funksjonssvikt.





Elektrisk anlegg

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

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.

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

Beskrivelse

Elektrisk installasjon er i hovedsak fra byggeår, med enkelte fornyelser utført i ettertid. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer.

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.
   1963 Kommentar fra bygningssakkyndig: Vesentlig del av elektrisk anlegg er fra opprinnelig byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Kommentar fra selger: "Ny innmat i sikringsskap med automatsikringer etter 1999".

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 Kommentar fra selger: "Se tilsynsrapport fra 2015".

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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?
    Ja På grunn av anleggets alder og manglende kontroll over flere år anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport





Felles inntak for 40A og 40B

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygningen.
Konsekvensen av utilstrekkelig drenering er økt risiko for vanninntrenging, fukt- og råteskader i kjeller og grunnmur, samt forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del av boligen er utført med grunnmur i betong, med utførelse i henhold til byggeår.
Tilbygg er utført med grunnmur og ringmur i murte konstruksjoner.

TG 2 Terrengforhold

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen. Mangelfull bortledning av overvann kan føre til fuktskader i bygningsmassen og øke risikoen for et dårlig innemiljø.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget fungerer nå, men kombinasjonen av alder og ukjent materiale på utvendige vann- og avløpsrør tilsier at skader plutselig kan oppstå, og det må påregnes fremtidig behov for utskifting med påfølgende kostnader.

Ytterligere kontroll og kartlegging av tilstanden på anlegget anbefales, da det er økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt på eldre rør. Dette kan føre til vannskader, redusert funksjon og behov for akutte reparasjoner.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling i henhold til dagens byggtekniske forskrift. Det er blant annet ikke etablert branncellebegrensende skille mellom boenhetene i takkonstruksjonen.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, og åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Rekkverket på veranda og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge NGU Radonkart.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres branncellebegrensende skille mellom boenhetene i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for spredning av brann mellom enhetene.
- Røykvarslerutstyr må kompletteres og eventuelle skader utbedres i henhold til gjeldende forskrift, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere fare for personskade.
- Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, og åpninger i rekkverk må reduseres til forskriftsmessig størrelse for å hindre fallulykker, spesielt for barn.
- Rekkverkshøyder i både innvendige og utvendige trapper, samt på veranda og terrasse, bør økes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fall.
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, og vurdere tiltak dersom grenseverdier overskrides, for å redusere helserisiko for beboere.

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Del av vertikaldelt tomannsbolig: Entré, 5 Gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Bad, 3 Soverom, Vaskerom, Toalettrom, 2 Uinnredet kjellerrom, Innredet kjellerrom, Innredet kjellerrom 2, Innredet kjellerrom 3

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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 4 000 000

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	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

Markedsvurdering
Eiendom med tomteareal på ca. 0,4 daa, bebygd med del av vertikaldelt tomannsbolig og garasje. Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde sørøst i Andenes sentrum, med kort gangavstand til skole, barnehage og idrettsanlegg.

Boligen fremstår med et redusert bygningsmessig helhetsinntrykk. Det registreres generelt preg av elde, slitasje og utidsmessighet, samt stedvise skader og mangler. Det må påregnes betydelige kostnader til vedlikehold, rehabilitering og oppgradering. Garasjen er i så dårlig stand at den vurderes som et rivningsobjekt.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Roald Amundsensgate 62A ,8480 ANDENES				12-09-2024	1 750 000	**1 550 000**		1 550 000	**12 016**
	129 m²	1958	2 sov							
2	Fridtjof Nansensgate 6 ,8480 ANDENES				17-06-2024	1 800 000	**1 800 000**		1 800 000	**11 111**
	119 m²	1974	3 sov							
3	Idrettsveien 6 ,8480 ANDENES				29-06-2021	980 000	**700 000**		700 000	**5 000**
	140 m²	1958	3 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.		8 080
Kommunale avgifter. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.		10 077
Renovasjon (avfall). Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		5 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.		10 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**53 000**

Teknisk verdi bygninger

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 900 000
Sum teknisk verdi - Del av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.		**3 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 600 000**

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 000 000**

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

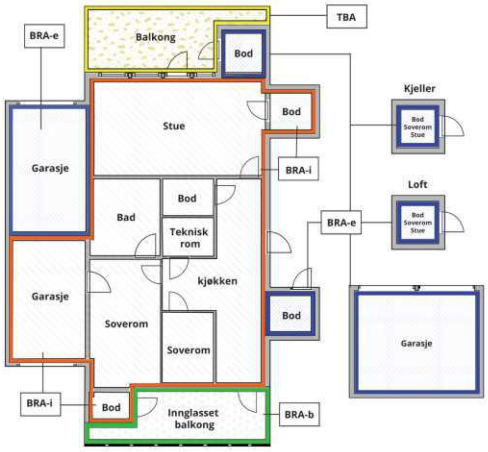
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Del av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	77			77	10
2. etasje	42			42	3
Kjeller	65			65	
SUM	**184**				**13**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom		
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, gang 2, gang 3, vaskerom, toalettrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, innredet kjellerrom, innredet kjellerrom 2, innredet kjellerrom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegning av 1. etasje, datert 27.07.1995, er lagt til grunn.

Lovlighet for 2. etasje og kjelleretasje er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger for disse etasjer. Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon dersom mulig. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	48	329		0	382.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haugnesveien 40 A

Hjemmelshaver
Ludviksen Lovise, Ludviksen Robert Eliot

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng i etablert boligområde sørøst i Andenes sentrum.
Sør og østvendt hovedfasader, med noe utsikt til sjø.
Sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg samt ulike service- og forretningstilbud.

Kommunesenteret Andenes har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly.
Andenes har også stor fiskerihavn med fiskemottak.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær.
Innkjørsel og gårdsplass med asfaltdekke.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med del av vertikaldelt tomannsbolig og garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Tomannsbolig, vertikaldelt".

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent/ikke bekreftet byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje er utført som enkel bygning og er generelt sterkt preget av elde/slitasje og skader.

Utført med bl.a. uisolerte vegger med utvendig liggende bordkledning, pult-tak tekket med bølgeeternitt (uten undertak), enkel gangdør og to-fløyet treport i front.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Bygningen fremstår som et rivningsobjekt. Det må påregnes meget omfattende tilt ak dersom bygningen skal bevares.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Fremvist	2	Nei
Fra Infoland	27.01.2026		Innhentet	10	Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.03.2026		Innhentet	4	Nei
Situasjonskart	09.03.2026		Innhentet	1	Nei
Eiendomsregisteret	09.03.2026		Innhentet	5	Nei
Eiendomsverdi.no	19.06.2026		Innhentet	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Haugnesveien 40 A , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 329
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Løkaas, Sissel
26.05.2026
Signed bankID

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

Sissel Ingeborg Løkaas

Boligen

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

Haugnesveien 40A
8480 Andenes

1871-48/329/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Baderom av enkel standard. Slitt belegg og baderomsplater. Dusjkabinett utslitt, må byttes. Ikke kjent med lekkasje, råte eller sopp.Men badet bør renoveres

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Badet er et tilbygg til opprinnelig hus. Her har det tidvis vært lekkasje i taket, mistenkes at sammenføyning mellom byggene er dårlig. Her har det vært prøvd å tette lekkasje av tidligere eier, men dette har ikke fungert. Nåværende eier har nylig prøvd en ny tetting av lekkasjen, som en midlertidig ordning. Men dette bør gjennomgås av fagfolk.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lokalisering av lekkasjen er vanskelig, men som en midlertidig løsning smurt Icopal taklim (asfaltlim) der det antas at lekkasjen er. Merk; dette er kun ment som en midlertidig løsning. Her må det fagfolk inn.

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?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Det er foretatt skifte av to soveromsvindu, samt at vinduer i stuen er skiftet, dette er gjort løpende i løpet av de siste 15 årene. Huset ble malt utvendig i 2025.

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

• **Ja**

Vindu på loft/soverom mot nord er rustet fast, og kan ikke åpnes. Det samme gjelder kjøkkenvinduet. Dette må ikke åpnes, da hengslene er defekt. Vindu i yttergang er punktert. Har ikke kunnskap om samtlige vinduer, dette må sjekkes av takstmann.

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

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

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

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

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

- **Ja**

Huset er over 60 år, noe knirk i gulv, men ikke større skjevheter. Ikke observert setningsskader i grunnmur.

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Ja**

Det hevdes av lokalkjente personer at grunnvannspeilet til tider ligger høy,noe som ved noen få anlediniger har ført til vanninnsig i deler av kjeller . Nåværende eier mener å vite at rennenedløp er går rett i grunnen uten å være tilkoblet drenering noe som er med på å bidra til vanntrykk mot grunnmur.

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

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

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

- **Ja**

Se beskrivelse under pkt.9

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

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

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

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

- **Ja**

Da det tidligere har vært vanninntrenging i deler av kjeller kan det ikke utelukkes at det forekommer sopp og eller mugg.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vasking og utlufting

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Entrepenør fra andøy kommune

   Beskrivelse av arbeidet: Etablert enveisventil i utvendig kum av andøy kommune

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Eksisterende varmepumpe fungerer ikke .

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Huset har innvendig peis i stuen , tilstanden på denne er uviss.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Odd Eriksen (godkjent elektriker)

Beskrivelse av arbeidet: Avvik som ble avdekket av Noranett i 2015, ble utbedret av elektriker Odd Eriksen. Avvikene ble lukket, ref. tilsynsrapport Noranett, saksnummer 3113. Gamle skrusikringer ble byttet ut med ny type sikring.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Utbygg av stue med kjeller midt på 70-tallet. Tilbygget bad i ca 25 år siden.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Begge utbyggene er søkt og godkjent av kommunen (så langt vi vet)

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

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

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

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

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Det er oppført en garasje da huset ble bygget . Denne er i svært dårlig forfatning.

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Feil på varmepumpe. Ellers har boligen lite fastmontert utstyr.

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

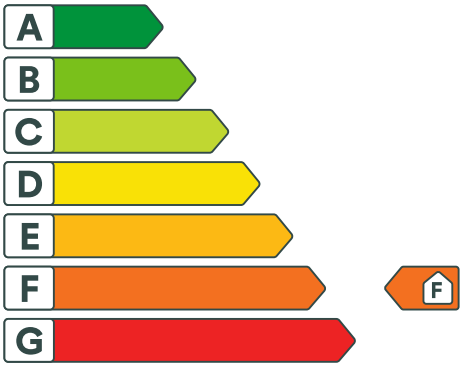
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Haugnesveien 40A, 8480 ANDENES**	
Dato for energimerking **09.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257619**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190325075**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **329**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **293,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **338,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 795 kWh**



Haugnesveien 40A, 8480 ANDENES

Detaljering

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



Haugnesveien 40A, 8480 ANDENES

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

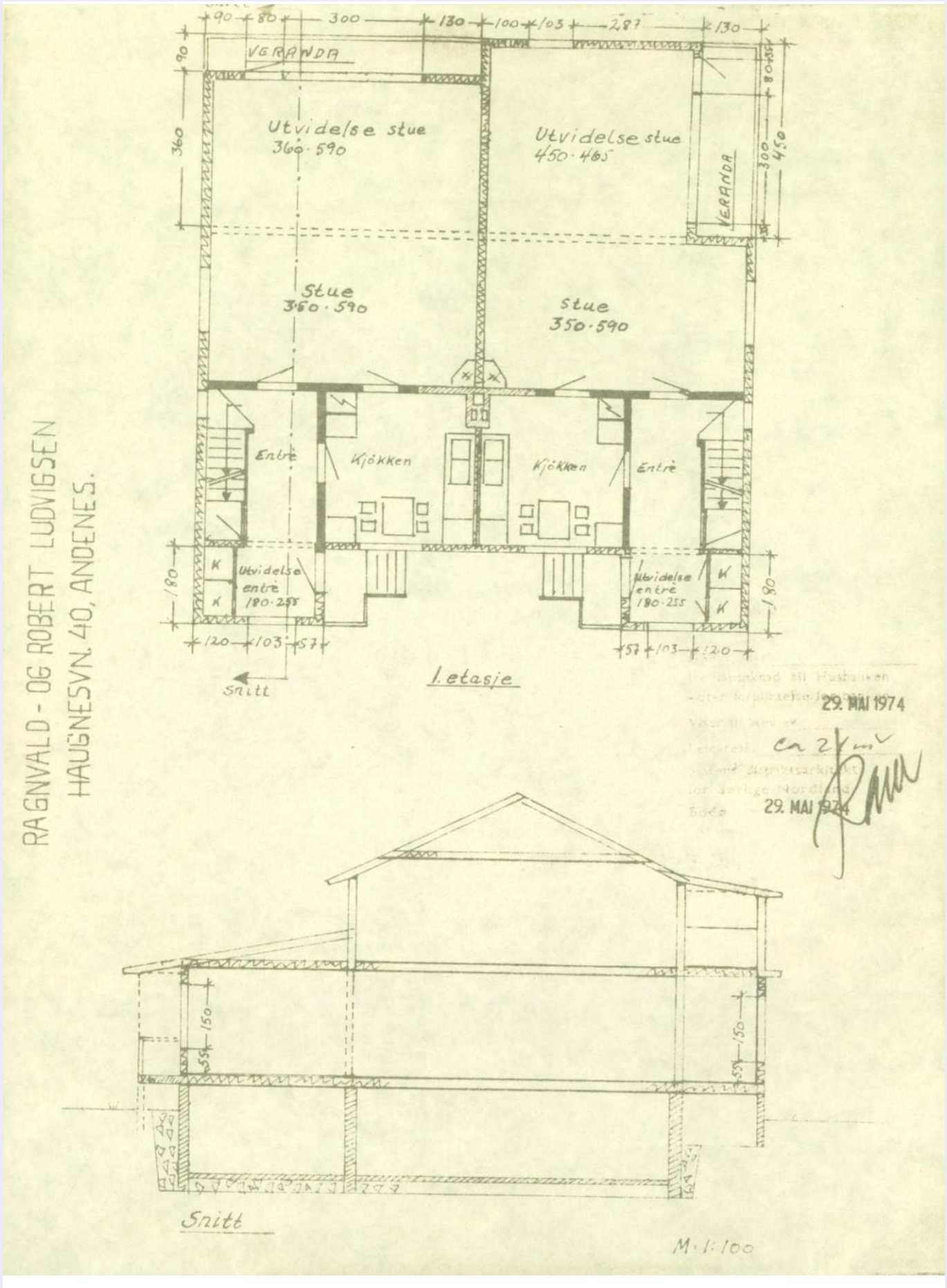
Spørsmål om energiattesten

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

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

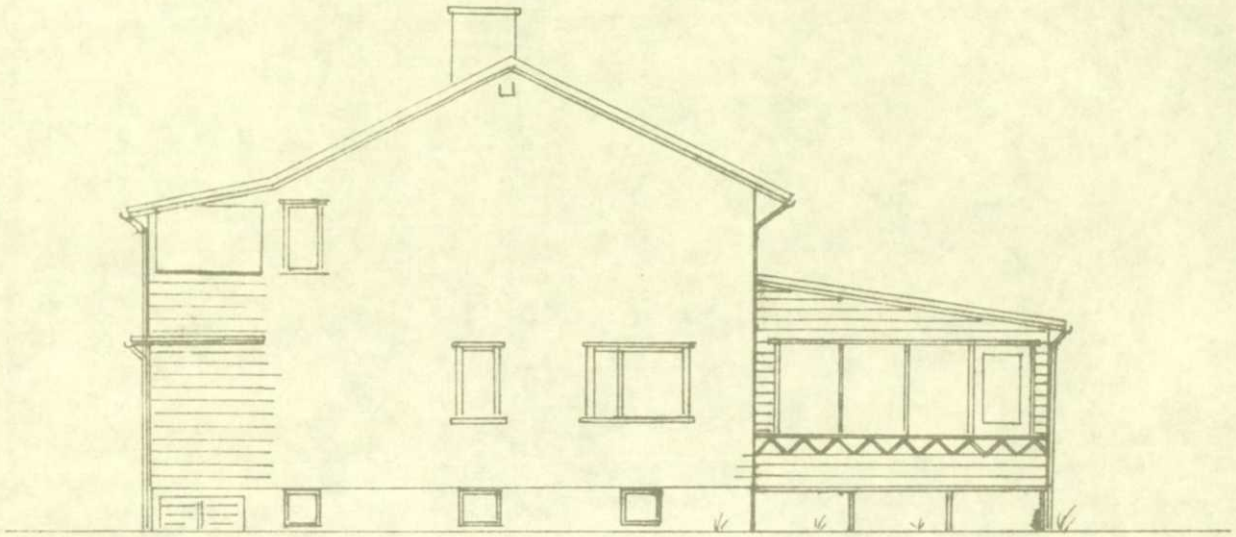
https://www.enova.no

Vedlegg


RAGNVALD - OG ROBERT LUDVIGSEN
HAUGNESVN. 40, ANDENES.
VERANDA
Utvidelse stue
360 · 590
Utvidelse stue
450 · 465
VERANDA
Stue
350 · 590
Stue
350 · 590
Entre
Kjökken
Kjökken
Entre
Utvidelse entre
180 · 255
Utvidelse entre
180 · 255
Snitt
1. etasje
29. MAI 1974
29. MAI 1974
Snitt
M · 1 : 100

Vedlegg

RAGNVALD - OG ROBERT LUDVIGSEN
HAUGNESVN. 40, ANDENES.

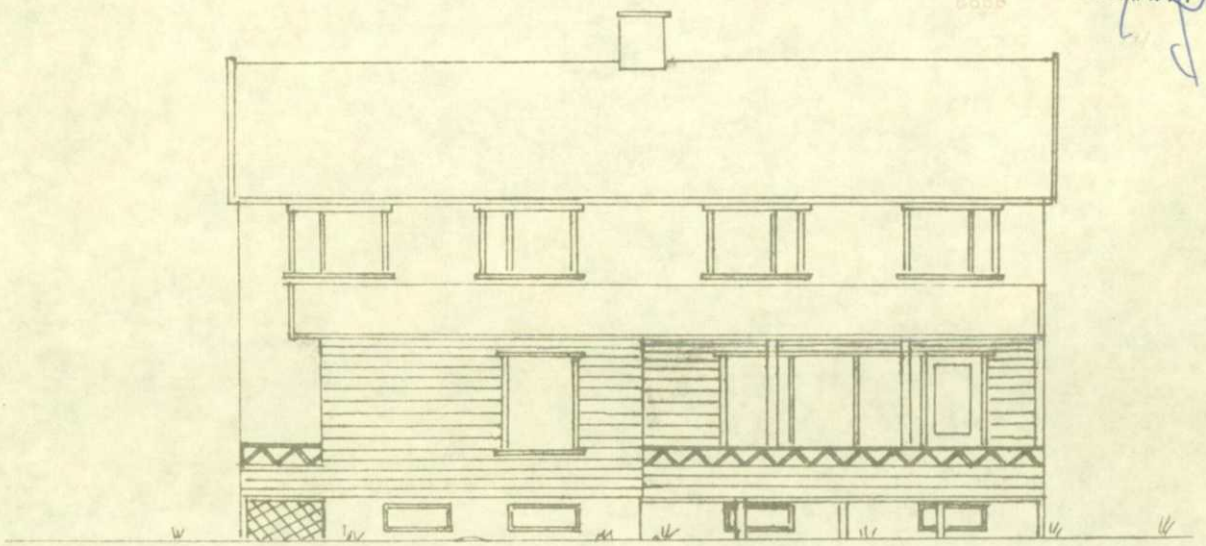


VEST

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken
Viser tilbrev av
Leieareal:
Statens alminnelige
for Sørlige Norge
Bodø

29. MAI 1974

29. MAI 1974



SYD

M = 1:100

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Hr. Sagnvald Ludvigsen
Hausmo. 4/0
9/80 HVIDENES

Etter besiktigelse foretatt den 24/1-75 gis herved midlertidig brukstillatelse av Tilbygg VAN. hus på eiendommen

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

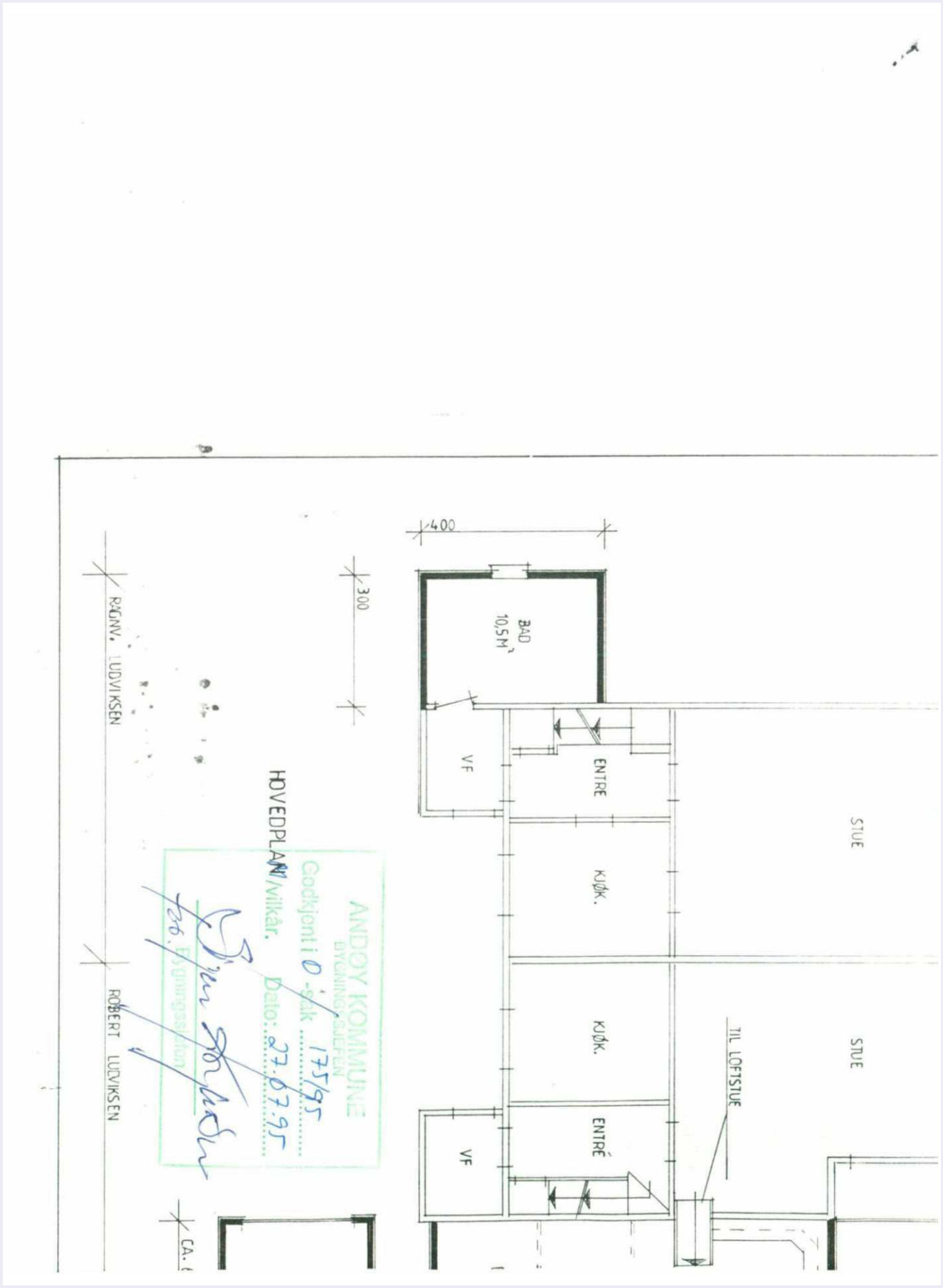
..... den 24/1-75
Arkiv Bygningsråd
.....

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

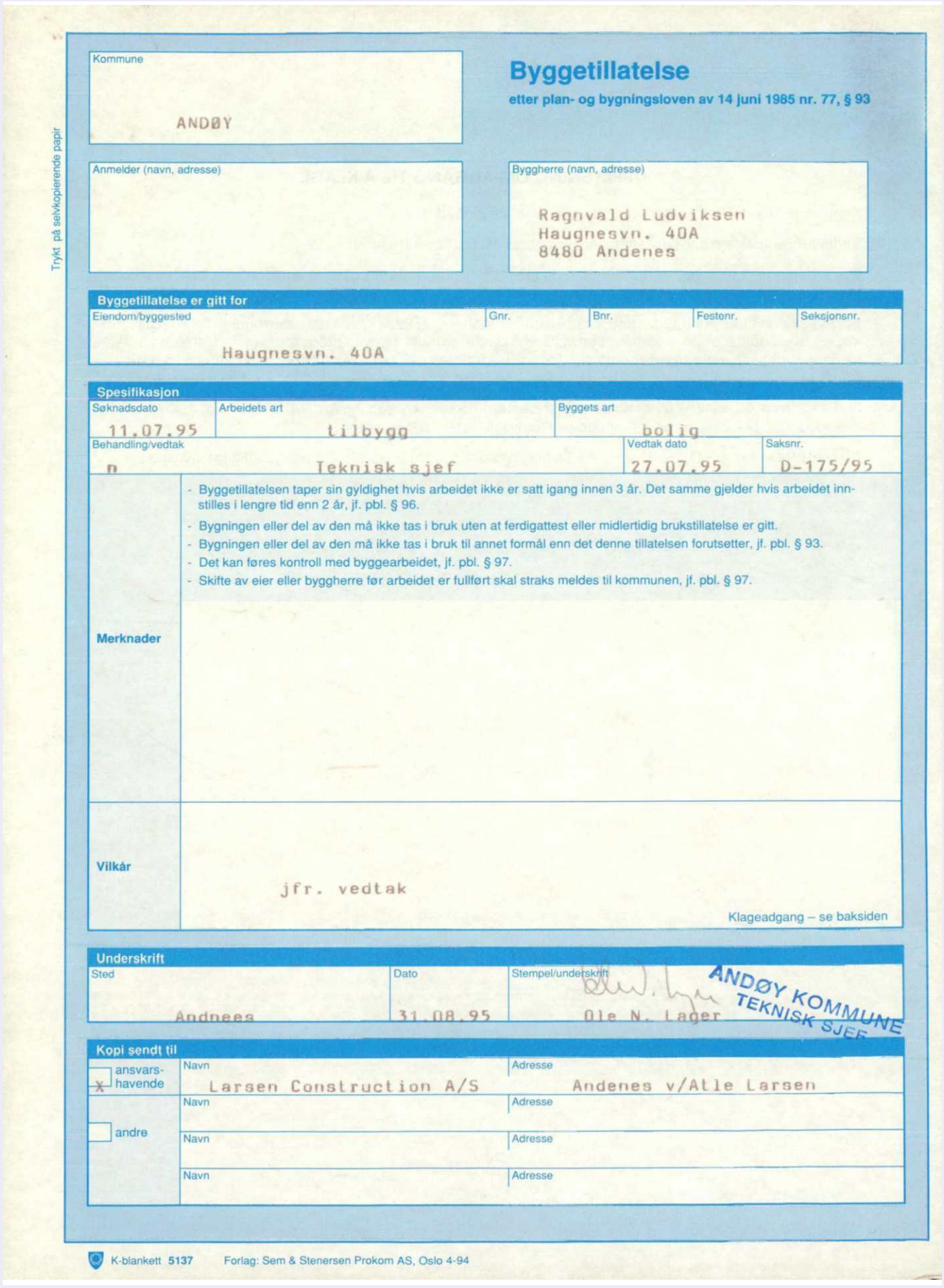
Vedlegg


ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Godkjent i O-sak 175/95
Dato: 27.07.95
Vilkår.
Bygningssjefen

Vedlegg


400
300
BAD
10,5 M²
VF
ENTRE
KJØK.
STUE
KJØK.
STUE
TIL LOFTSTUE
VF
ENTRÉ
RAGNV. LUDVIKSEN
ROBERT LUDVIKSEN
HOVEDPLAN
ANDØY KOMMUNE
Godkjent i O-sak 175/95
Dato: 27.07.95

Vedlegg



Trykt på selvkopierende papir

Kommune: ANDØY

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 77, § 93

Anmelder (navn, adresse):

Byggherre (navn, adresse):
Ragnvald Ludviksen
Haugnesvn. 40A
8480 Andenes

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Haugnesvn. 40A				

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
11.07.95	tilbygg	bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
n Teknisk sjef	27.07.95	D-175/95

- 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.

Merknader

Vilkår

jfr. vedtak

Klageadgang – se baksiden

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Andnees	31.08.95	Ole N. Lager ANDØY KOMMUNE TEKNISK SJEF

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Larsen Construction A/S	Andenes v/Atle Larsen
[ ] andre		

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-94

Vedlegg

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Kommunen har truffet vedtak som gjengitt på første side, jf. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningsloven §§ 29–32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fås ved henvendelse til kommunen, som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

TEKNISK SJEFS BEHANDLING AV SAKER I HENHOLD TIL PLAN OG BYGNINGSLOVGIVNINGEN

FORVALTNINGSORGAN:	Møtested:	Dato - kl.:
TEKNISK SJEF	-	27.07.95 -

Arkiv: **Saksbehandler:** Seksjonsleder

Sigm. E.Jørgensen

SAK D - 175/95

BYGGESAK - SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å FØRE OPP TILBYGG TIL BOLIGBYGG PÅ EIENDOMMEN HAUGNESVEIEN 40 A, ANDENES.

SØKER: LARSEN CONSTRUCTION A/S, ANDENES
TILTAKSHAVER: RAGNVALD LUDVIKSEN, HAUGNESVEIEN 40 A, 8480 ANDENES.

SAKEN BEHANDLES AV:
- Teknisk sjef etter delegert myndighet. Jfr. komm.styrevedtak K-64/95, av 24.04.95 og Rådmannens videredelegasjon av 26.04.95.

SAKSDOKUMENTER:
REF.: Søknad av 11.07.95, VÅRT JNR. 1560/95

TEKNISK SJEFS VEDTAK:
"-Teknisk sjef viser til sin positive forhåndsuttalese, av i mai d.å., og godkjenner tilbygg utført etter dlan som vist på tegning datert 10.05./rev. 21.06.95.
-Byggeforskriftenes krav forutsettes etterkommet.
-Larsen Construction v/Atle Larsen godkjennes som ansvarshavende for her omhandlede arbeider.
-Byggeforskriftenes krav forutsettes etterkommet.
-Utstikking/registrering av måledata skal foretas av den kommunale oppmålingsmyndighet. Oppmålingen samordnes med utstikk./registrering for byggearbeidene i Haugnes-vn. 40 b. (jfr. vedtak i neste sak; sak nr 176/95)"

Ole N. Lager
teknisk sjef

Sigm. E. Jørgensen
Seksjonsleder
plan- og bygn.seksj.

Vedlegg:
ja Regning kommunale gebyrer og avgifter
ja Søknadsskjema om gravetillatelse
ja " " ansvarsrett -FOR UNDERSKRIFT/RETUR

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY
Gårdsnummer:	48
Bruksnummer:	329

Utskriftsdato/klokkeslett:	09.03.2026 kl. 15:04
Produsert av:	Vera Marit Agnarsdatter
Attestert av:	Andøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BORGERLEIET
Etableringsdato:	
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 48 / 329	382,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Fødsd. /org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død		LUDVIKSEN LOVISE			1 / 2
Hjemmelshaver			LUDVIKSEN ROBERT ELIOT		HAUGNESVEIEN 40 B 8480 ANDENES	1 / 2

Eiere registrert hos Skatte

Rolle	Status	rg.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død		LUDVIKSEN LOVISE			
Eier registrert hos Skatteetaten			LUDVIKSEN ROBERT ELIOT		HAUGNESVEIEN 40 B 8480 ANDENES	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7689618	544410		382,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	17.01.1992			
Grunneiendom fra feste				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 48/2/224	0
Mottaker	1871 - 48/329	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling				
Kart- og delingsforretning				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 48/2	-382
Mottaker	1871 - 48/329	382

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Haugnesveien	1200	40A		Grunnkrets 0104 Andenes 4 Stemmekrets: 1 Nord 1	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7689631	544405	Kirkesokn: 10080303 Andøy Postnr.område: 8480 ANDENES Tettsted: 7861 Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	190 325 059	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7689632 Øst: 544419	Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	19	19	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	48/329

Bygningsnr:	190 325 075	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	170	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7689629 Øst: 544408	Bruksareal totalt:	170	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	39	0	39	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1200 Haugnesveien 40 A	H0101	Bolig	170	0	Kjøkken	0	0	48/329

Bygningsnr:	190 325 075		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	1		Bruksareal bolig:	10	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	27.07.1995
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.08.1995
	Nord: 7689634	Øst: 544411	Bruksareal totalt:	10			Tatt i bruk:	16.09.1996
Bygningsendringskode:	Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt		Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer

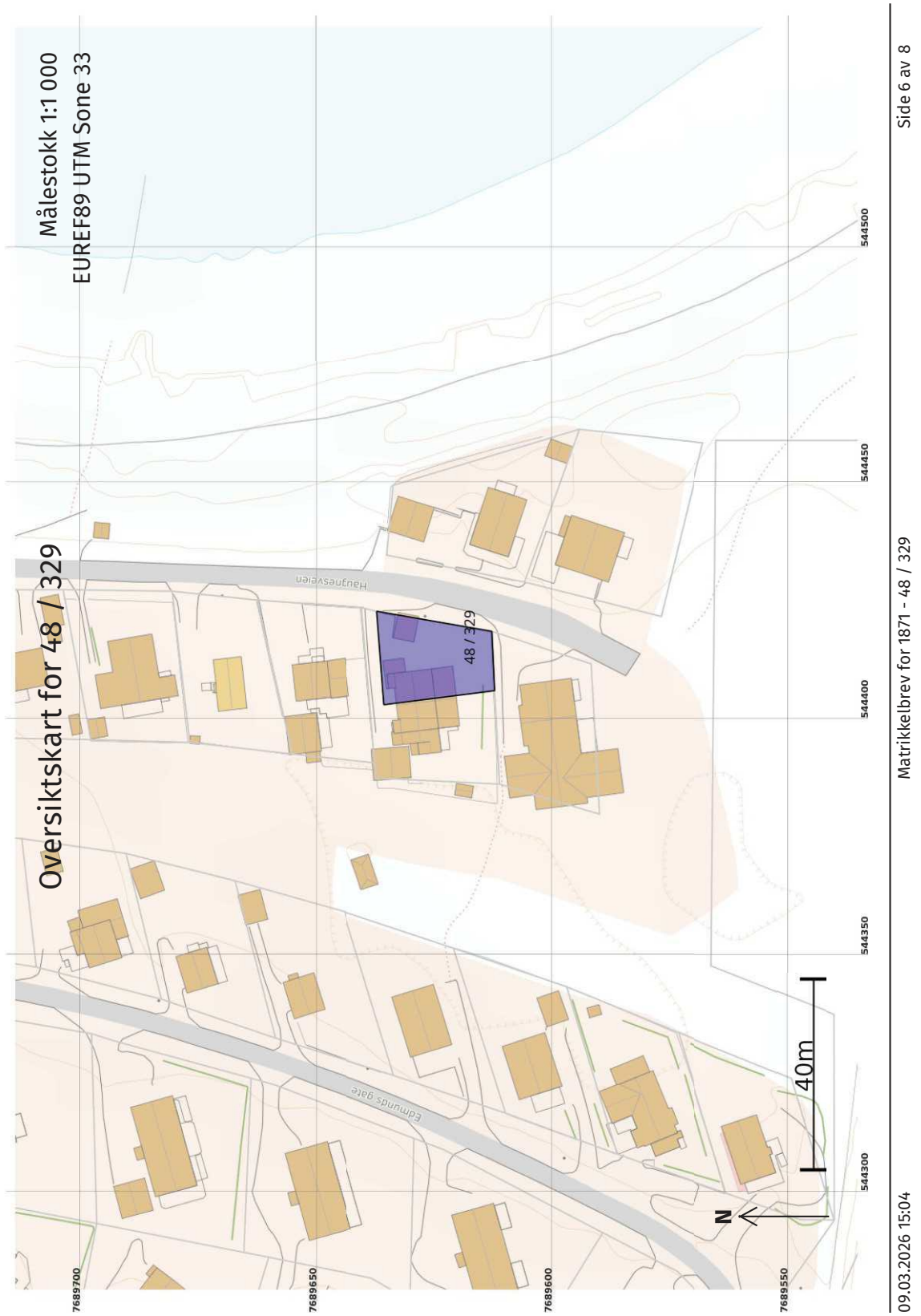
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	10	0	10	0	0	0

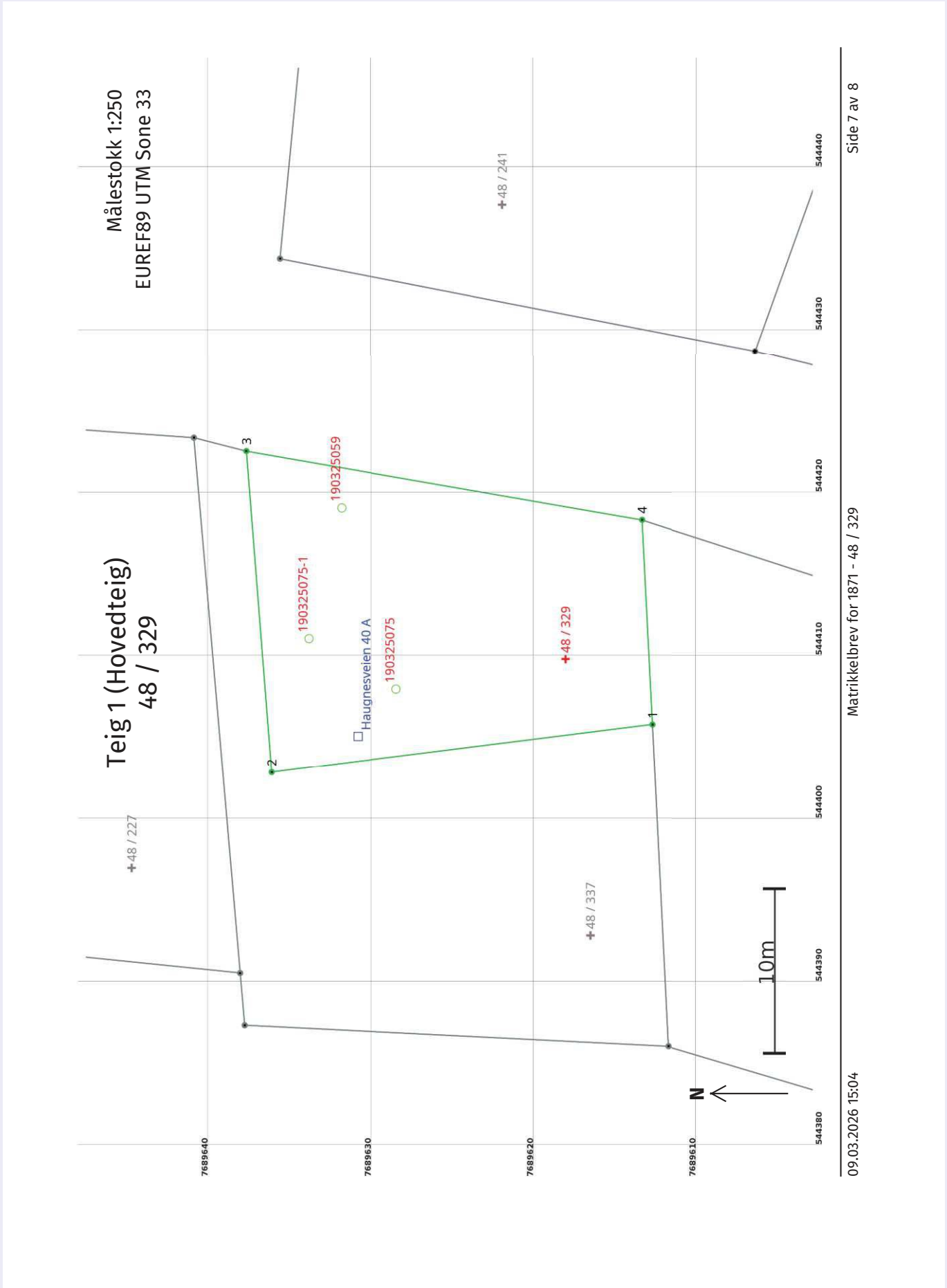
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1200 Haugnesveien 40 A	H0101	Bolig	0	0		0	0	48/329

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		RAGNVALD LUDVIKSEN		


Oversiktskart for 48 / 329
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
48 / 329
Haugnesveien
Edmunds gate
N
40m
7689700
7689650
7689600
7689550
544300
544350
544400
544450
544500
09.03.2026 15:04
Matrikkelbrev for 1871 - 48 / 329
Side 6 av 8


Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
Teig 1 (Hovedteig)
48 / 329
+48 / 227
+48 / 241
+48 / 337
+48 / 329
190325059
190325075-1
190325075
Haugnesveien 40 A
1
2
3
4
10m
N
7689640
7689630
7689620
7689610
544380
544390
544400
544410
544420
544430
544440
09.03.2026 15:04
Matrikkelbrev for 1871 - 48 / 329
Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 382,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7689618 **Øst:** 544410

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7689612,94	544405,73	23,53	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
2	7689636,29	544402,79	19,74	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
3	7689637,84	544422,47	24,63	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	7689613,57	544418,26	12,55	Ukjent	10 Terrengmålt	14	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-48/329

Norkart
Utskriftsdato: 28.01.2026 08:47

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BORGERLEIET	Beregnet areal	382.8
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	382
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Uoppgitt		
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	17.01.1992			48/2/224, 48/329
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning				48/2 (-382), 48/329 (382)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7689618.25	544409.74	0	Ja	382.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	HAUGNESVEIEN 40 B 8480 ANDENES	Bosatt (B)

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	28/91

Adresse

Vegadresse: Haugnesveien 40 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	104 Andenes 4	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190325075		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	190325075	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	16.09.1996
3	190325059		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190325075: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	170
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EJ263-1-19
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugnesveien 40A	H0101	48/329	170	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	39	0	39	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

2: Bygningsendring 190325075-1: Tilbygg, Tatt i bruk 16.09.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	EJ 263-5-1
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.07.1995	24.08.1995	
Igangsettingstillatelse	20.08.1995	24.08.1995	
Tatt i bruk	16.09.1996	16.10.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugnesveien 40A	H0101	48/329	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	10	0	10	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Kommunal kode 1	175/95

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

3: Bygning 190325059: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	19
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EJ263-1-19
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

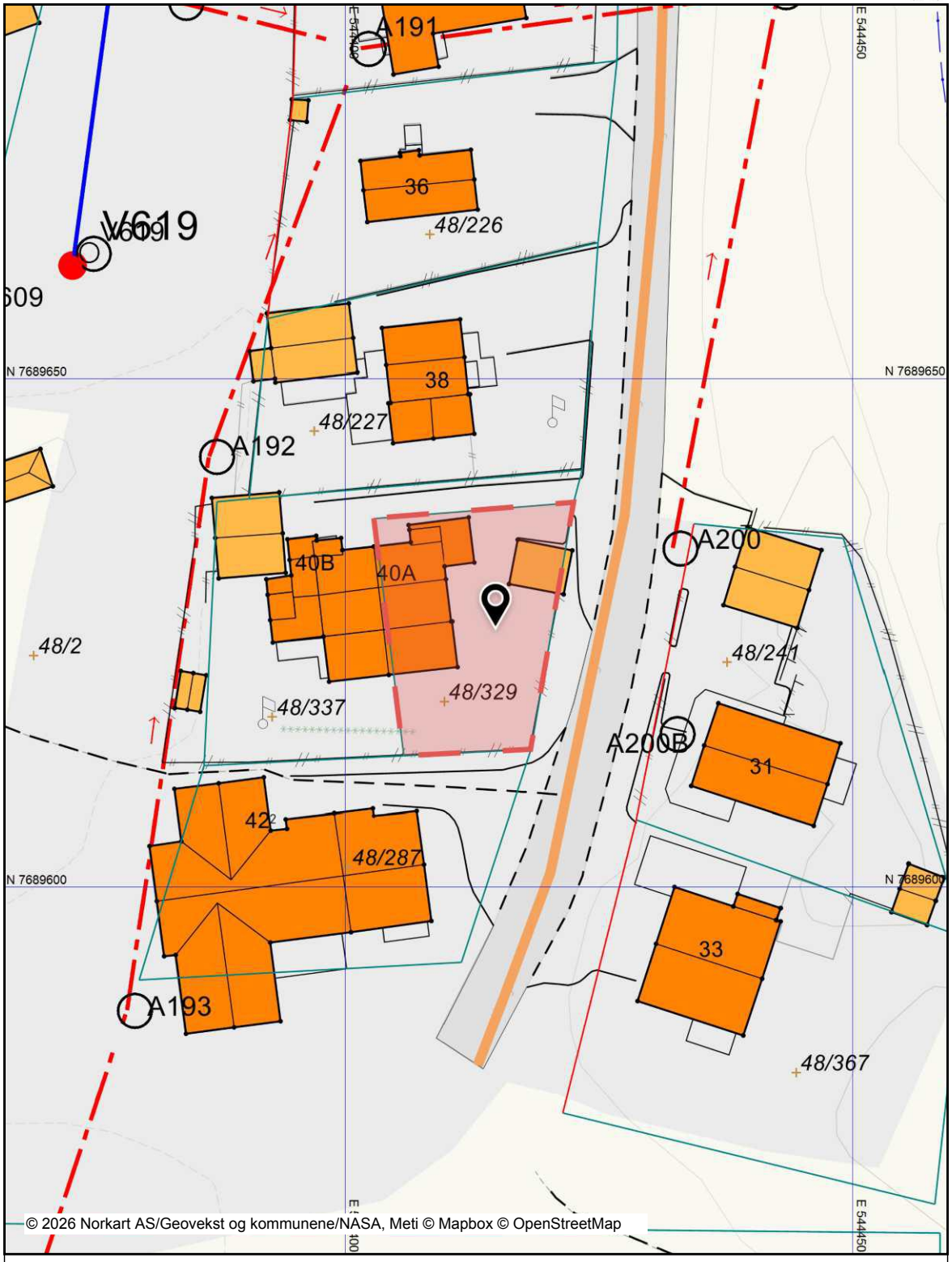
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/329	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	19	19	0	0	0

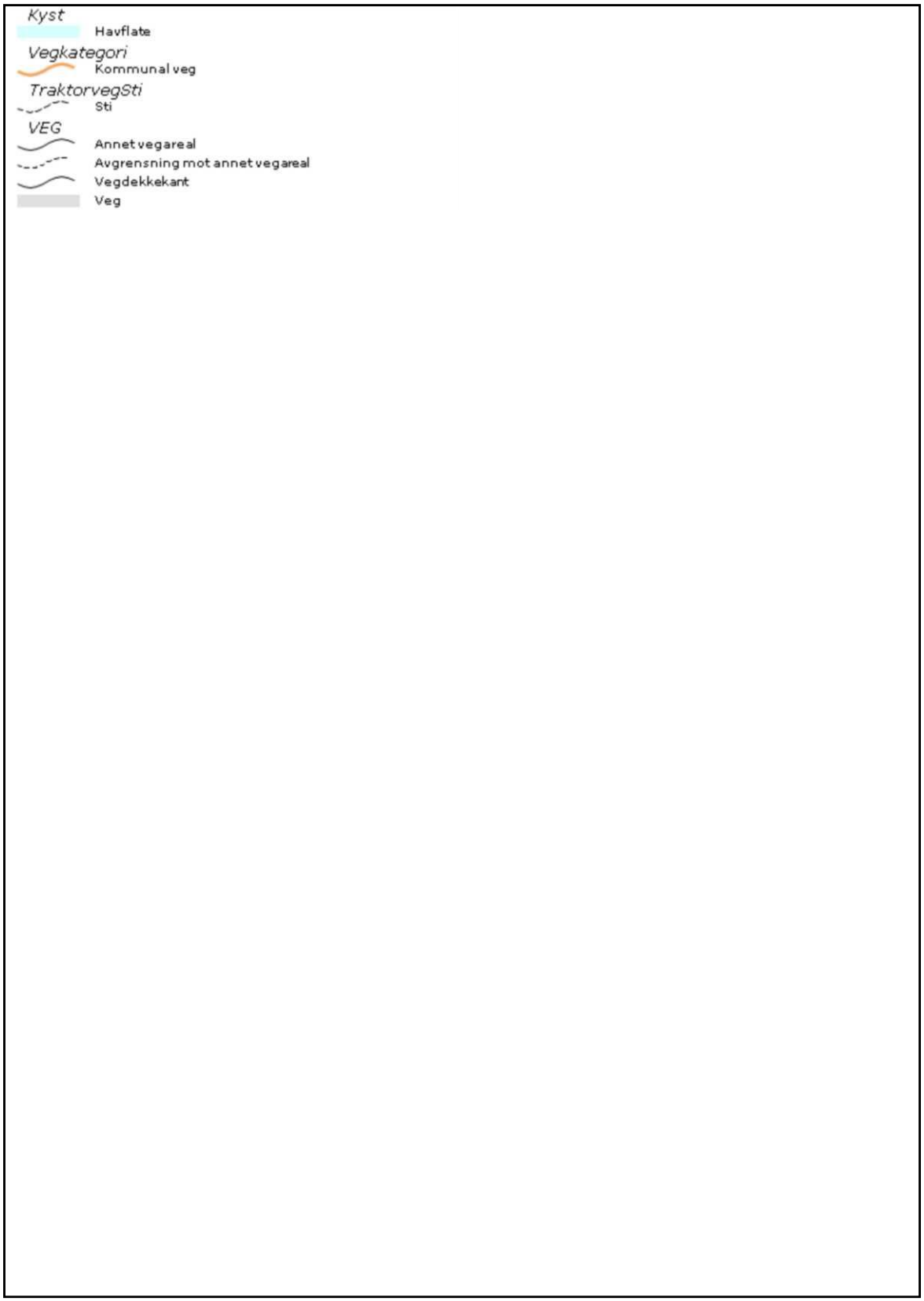
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

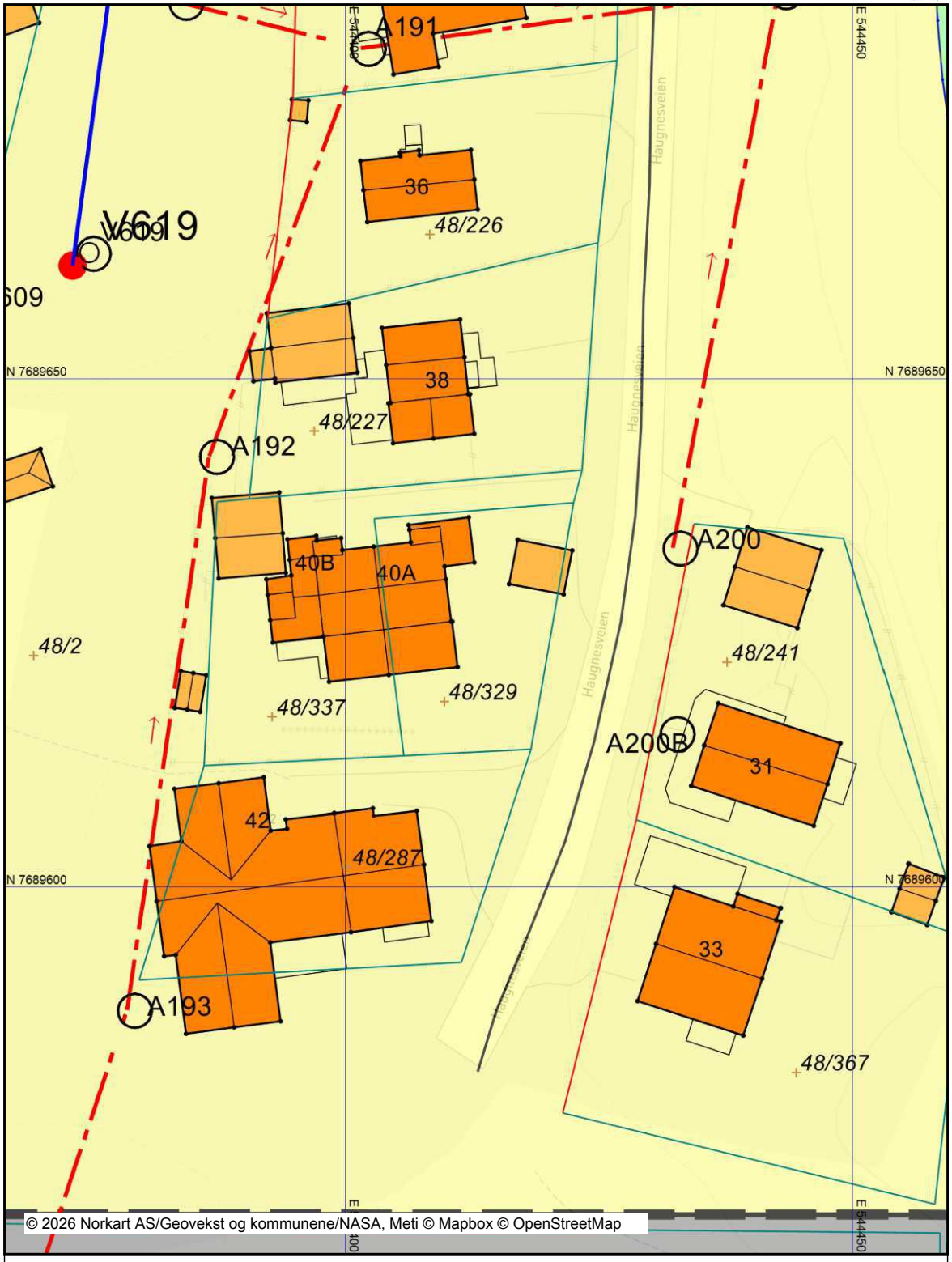
Tegnforklaring



Vedlegg

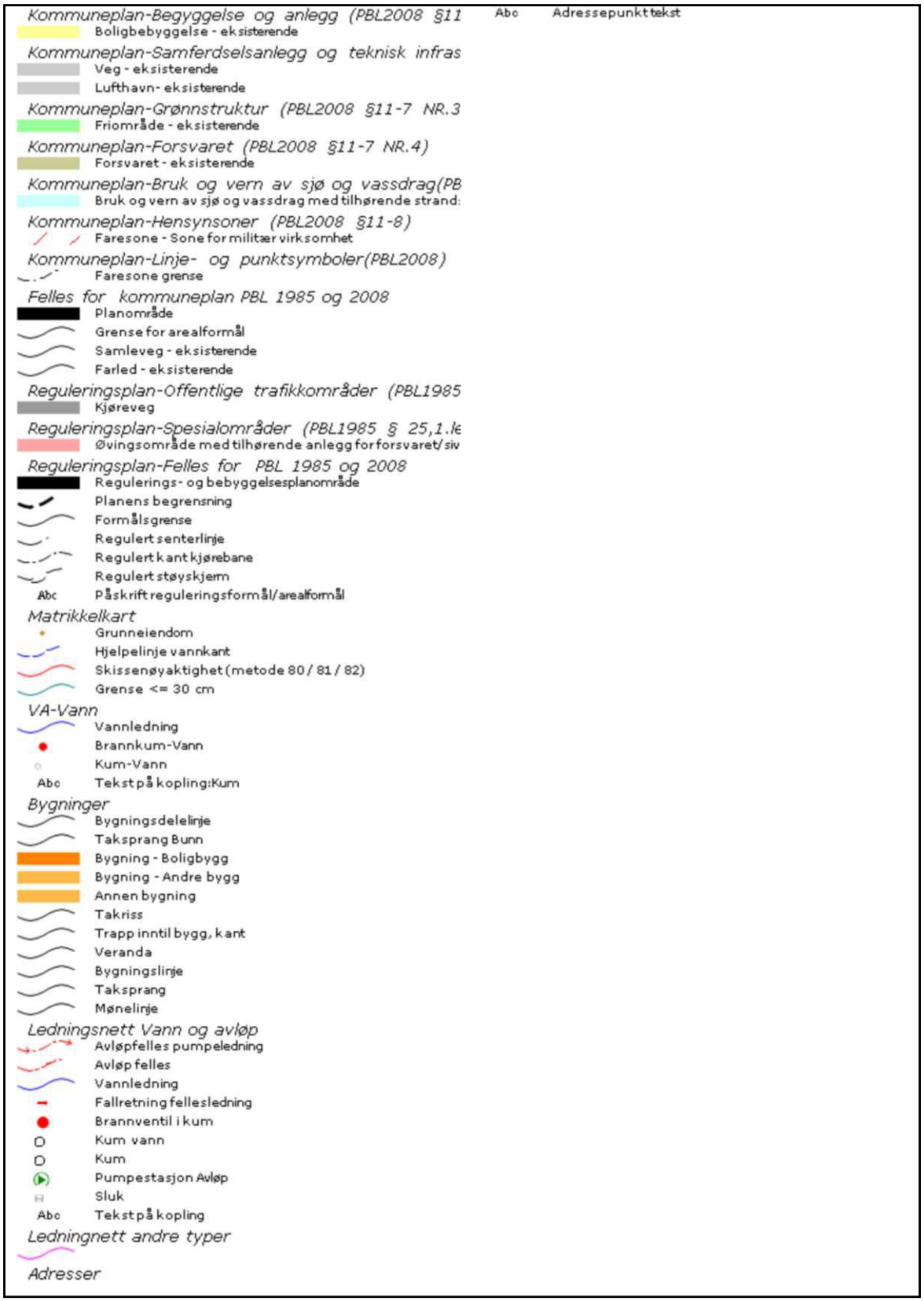
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



MÅLEBREV ☐ uten grensejustering ☐ med grensejustering

Kommune: ANDØY KOMMUNE TEKNISK AVDELING

J.nr.: 33/91.

Målebrev nr.: 28/91.

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	48	329	
Bruksnavn/adresse	"HAUGNESVEGEN 40"		
Areal	382 m2		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 07.10.91 05291 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

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

Dato for forretningen	30.09.1991.
Rekvirent	Andøy kommune v/ Rådmannen
Bestyrer	Ole M. Adolfsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av "Borgerleiet" gnr 48 bnr 2 i Andøy.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
ANDENES	30.09.91.	OLe N. Lager	Ole M. Adolfsen
LA.			

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

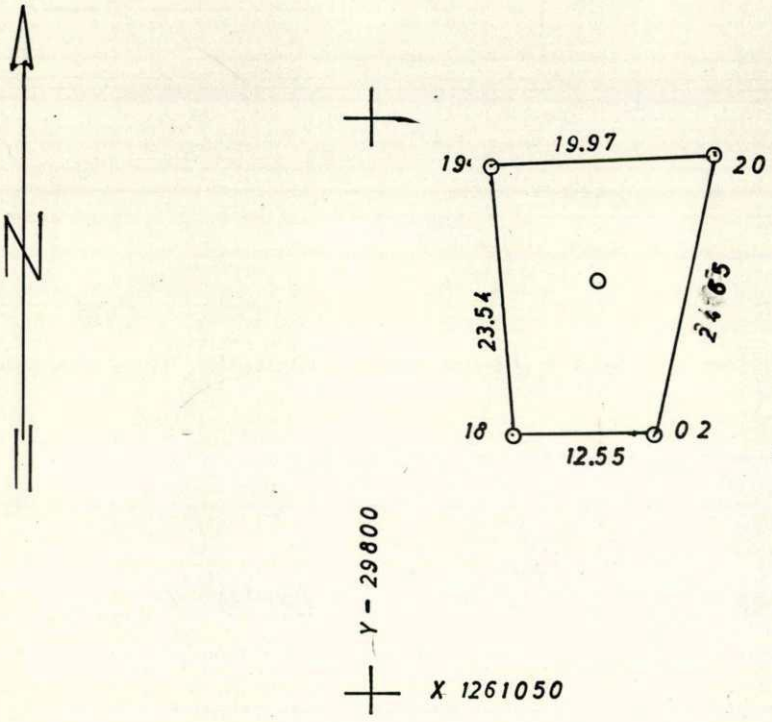
Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Haugnesveien 40 A

Gnr	Bnr	Festenr	KARTUTSNITT
48	329	(224)	

Representasjonspunkt X 1261086 Y - 29780 Z			Jnr 33/91
Koordinatsystem N G O		Målestokk 1 : 500	Registreringsbrev nr. 28/91
Kartblad EJ.263.1.19	Kartfigur nr.	Vei nr.	Areal 382.7 M²



PKT	X	Y	MERKING
02	1261072.81	-29774.87	GJERDEKNUTE
18	1261072.57	-29787.42	"
19	1261096.00	-29789.64	IKKE MERKET
20	1261096.91	-29769.91	IKKE MERKET

K-58/5840 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/5332/78
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 07:29

Skjøte[1]

DAGBOKFØRT
07.10.91 05332
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
"HAUGNESVEGEN 40a" GNR 48 BNR 329 i	ANDØY

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
ANDØY KOMMUNE, 8480 ANDENES	----------

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
RAGNVALD LUDVIKSEN, HAUGNESVEGEN 40 A 8480 ANDENES	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 5.767.- Femtusensjuhundreogsyttisju- er oppgjort på avtalt måte.

Det tas forbehold om vedlikehold av offentlige ledninger kloakkledninger som eventuelt ligger på tomta. Tomta har tidligere vært festet som tomt nr. 224 u/. gnr 48/2. Målebrev nr.28/91.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

ANDENES — Sted
30.09. 1991. — Dato

Andøy formannskap
Utstederens underskrift
Ordfører

Ektefellens underskrift[4]

Fødselsnr[5]

Jeg/vi[x] bekrefter[6] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift — Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver — Gjentas med blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes: .....

x) Stryk det som ikke passer.

Nr 42 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/1009/78
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 07:29

821.

DEN NORSKE STATS HUSBANK Dagbok nr. 1009/68 Standardbilag nr. 9.
Vesterålen sorenskriverembete
dlf. 20/3-68.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Hus på festet grunn tomt nr. 224 av gnr.48 bnr.2	Andøy	Ragnvald Ludviksen.
Hus på festet grunn tomt nr.227 av gnr.48 bnr.2	Andøy	Robert Ludvigsen.

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Andenes den 9/5-1968

Ragnvald Ludviksen — Robert Ludvigsen

Anlaug Ludviksen — Louise Ludvigsen

Til vitterlighet :

Inge E. Johansen — Inger Hansen

lo-61

Vg.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260004 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Haugnesveien 40 A, 8480 Andenes
Gnr. 48, Bnr. 329, Andøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 28260004
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.08.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no