





Velkommen til

Daniel Hægstads gate 12
8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Daniel Hægstads gate 12
8480 Andenes

Enenebolig over 3 plan med 3 soverom | Stor garasje fra 2009 | Barnevennlig med kort vei til skole

Velkommen til Daniel Hægstads gate 12! En innholdsrik enebolig over tre plan med familievennlig planløsning, stor garasje og sentral beliggenhet på Andenes. Boligen har en praktisk romfordeling med stue, spisestue og kjøkken i hovedetasjen. I andre etasje finner du tre soverom, kontor, bad og utgang til balkong. Kjelleren byr på flere boder og gode lagringsmuligheter. Huset er jevnlig oppgradert med blant annet tak, kledning og vinduer fra 2008, samt oppgraderte overflater i nyere tid. Badet ble modernisert i 2016, og toalettrommet ble oppgradert i 2022. På eiendommen står en romslig og isolert garasje på 39 m² fra 2009 med innlagt strøm. Tomten gir gode muligheter for lek og aktivitet, og beliggenheten er svært praktisk med gangavstand til skole, sentrum og dagligvarebutikk. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 390 000
Omkostninger	kr	60 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 450 840
BRA/BRA-i		209 m² / 170 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1949
Tomt		472 m² eiet tomt
Energimerke		

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
Daniel Hægstads gate 12, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 19, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 390 000,-
Omkostninger	kr	60 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 450 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 467 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 59 750,-

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,-.

Sum omkostninger kr 60 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 868,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 102,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 12 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 liters restavfall.

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: 170 m²
BRA - e: 39 m²
BRA totalt: 209 m²
TBA: 30 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en frittstående garasje med innlagt strøm og garasjeport fra nyere tid, samt parkering på gruset innkjøring på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 472 m² på eiet tomt.

Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 14.01.2021 av Andøy kommune. Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført helt inntil tomtegrensen mot sør. 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:
Eiendommen er opparbeidet med plen og gruset innkjøring. Det er spredt beplantning og relativt flatt terreng.

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

Fuktsikring og drenering:
Kjellervegger og gulv er av eldre støpt konstruksjon uten utvendig fuktsikring eller drenering. Konstruksjonen er ikke utført med moderne løsninger for fukthåndtering, og fuktvandring fra terreng må påregnes. Det er registrert saltutslag og forhøyet fuktbelastning på enkelte flater.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er oppført på støpt mur med ukjent fundamentering.

Terrengforhold:
Eiendommen har tilnærmet flat terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type fra byggeår.

Byggeår
Boligen er oppført ca. 1949, senere påbygget i ukjent årstall ifølge selger.
Garasjen er oppført i 2009 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen består av en enebolig over tre plan og en frittstående garasje, og inneholder følgende rom:

Kjeller
BRA-i 57 m²: Hall m/trapp, entré, uinnredet kjellerrom, to boder.

1. etasje
BRA-i 57 m²: Spisestue, stue, kjøkken, matbod, gang m/trapp, toalettrom, entré, kjellernedgang.

2. etasje
BRA-i 56 m²: Hall m/trapp, bad/vaskerom, tre soverom, bod.

Garasje
BRA-e 39 m²: Garasje.

Tilhørende eiendommen er det balkong på ca. 9 m² med utgang fra 2. etasje, og platting på terreng på ca. 21 m² inntil garasjen (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.

Ifølge kommunen mangler godkjente plantegninger for eneboligen i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

For den frittstående garasjen foreligger det godkjente tegninger datert 01.04.2008, som ikke samsvarer med dagens bruk. Dette gjelder et inntegnet vindu over garasjeporten som ikke er montert, samt at tilliggende platting ikke er inntegnet. Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1949 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 1. etasje er av eldre dato, malt og noe oppgradert i nyere tid. Innredningen har lysmalte, profilerte heltre fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask og kitchen board mellom benkeplate og overskap. Utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Avtrekk via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen. Noe slitasje er registrert, og det mangler sokkellist enkelte steder.

Toalettrom:
Toalettrommet i 1. etasje ble oppgradert i 2022. Innredning med servant og frittstående toalett. Overflater med malte slette bygningsplater på vegger og malt takpanel i himling. Rommet mangler mekanisk ventilasjon og luftes kun ved å åpne døren, noe som ikke tilfredsstiller forskriftskrav.

Bad/vaskerom:
Badet i 2. etasje ble oppgradert i 2016 og 2017 med sanitærarbeid, elektrisk installasjon, oppretting av himling og arbeid med gulv. Overflater med våtromsplater på vegger og fabrikkmalte himlingsplater i tak. Gulvet har vinylbelegg med fall mot sluk. Innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksventilasjon, men mangler tilluft. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til dokumentasjon for diffusjonssperre, fallforhold til sluk og innredning.

Overflater:
Gulv: Laminat i det meste av 1. og 2. etasje, lagt i 2016. Flis i entré. Vinylbelegg på bad/vaskerom. Betong i kjeller.
Vegger: Trepanel, malte plater og malte glatte flater. Veggplater i 1. etasje fornyet i 2021.
Himling: Malte glatte flater og trepanel. Tak i 1. etasje fornyet i 2021.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag fra byggeår. Gulv mot grunn i kjeller er av betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har pipe i teglstein fra byggeår med heldekkende pipebeslag i metall på tak. Sotluke er lokalisert i kjeller. Ildstedet er fjernet som følge av fyringsforbud fra kommunen.

Innvendige trapper:
Boligen har en 90 graders svingtrapp med repos fra kjeller til 1. etasje, med vanger og trinn av treverk kledd med belegg. Fra 1. etasje til 2. etasje er det en 180 graders svingtrapp med to reposnivå, med vanger, trinn og rekkverk i treverk og trinn kledd med laminatgulv og trappeneser av metall.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører med glassfelt i enkelte dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger av kobber fra byggeår, med enkelte deler skiftet ut i senere tid. Stoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendig avløpsrør av støpejernsrør fra byggeår opp fra gulv i kjeller. Øvrige rør av plast skiftet i senere tid.

Ventilasjon:
Naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har avtrekksventilasjon. Toalettrommet mangler ventilasjonsmuligheter utover åpning av dør.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert ved kjellertrapp og har hovedsikring på 63 Amp. Det foreligger samsvarserklæring for oppgradering av det elektriske til bad i 2016/2017. Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:
Det foreligger fyringsforbud for ildstedet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Lagring:
Boligen har tre boder i kjelleren samt en bod i 2. etasje og en matbod i 1. etasje. Frittstående garasje fra 2009 på ca. 39 m² med innlagt strøm og garasjeport fra nyere tid gir god ekstern lagringsplass.

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:
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det foreligger fyringsforbud, som innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Tilsynet i 2012 avdekket at skorsteinen har mangelfull avstand til brennbart materiale, og ildstedet er fjernet.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral (varmepumper): Det foreligger ikke dokumentert service på anlegget. Varmepumpen i 1. etasje er ute av drift på grunn av jordfeil, og utedelen er sterkt korrodert. Varmepumpen i kjelleren har sterkt korrodert utedel og ulyd fra lageret.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er registrert avvik og tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Stikkledningen ble tett i 2022, noe som førte til tilbakeslag i kjeller. Ved kamerainspeksjon ble det påvist at utvendig rør har sunket, noe som medfører at røret blir tett over tid. Eier spyler røret via stakekum i kjeller 2-3 ganger i året for å unngå problemer.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er manglende ventilering fra toalettrom i henhold til forskriftskrav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og det er registrert skade på et utkast. Det er registrert noe rust på rennekroker og beslag.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er usikkert om fuktskjolder stammer fra før eller etter omtekking. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist indikasjoner på at dampsperren er punktert, noe som svekker dens funksjon og øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Det er ikke montert spottkasser på innfelte spotter i himlingen, noe som kan medføre økt brannrisiko.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Kledningen ligger nært terrenget enkelte steder og er utsatt for fuktopptak. Det er registrert ufagmessig skjøting av kledning enkelte steder.
- Utvendig - Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Balkongdøren i 2. etasje har rustne hengsler.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon. Balkongen er plassert over innredet boligrom, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved lekkasjer. Konstruksjonsbeslagene er skrudd fast i tettesjiktet, noe som har medført punktering av tettesjiktet og økt risiko for fuktinntrengning. Beslagene har synlig rust. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng: Slitasje er registrert på dekke.
- Utvendig - Utvendige trapper: Det er registrert skader i betongen på den utvendige trappen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell på 24 mm over 2 meter i stue i 1. etasje, noe som er større enn tillatt avvik. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen.
- Rom under terreng (kjeller): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og gulv med saltutslag.
- Innvendig - Innvendige trapper: Det er registrert betydelig knirk i trappene. Kjellertrappen har svak konstruksjonsstyrke i flere trinn og er smal og bratt. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyder er under dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er registrert en del irr på de eldre ledningene.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller er på grunn av alder sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- 2. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Baderomsplater kan fungere som alternativ, men det foreligger ikke produkt- eller utførelsesdokumentasjon som bekrefter dette, og det er heller ikke dokumentert at skjøter, hjørner, gjennomføringer og tilslutninger er utført damptette.
- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet vil fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning i henhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 2. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- 2. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Manglende tilluft hindrer tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkken er av eldre alder, malt i nyere tid. Det mangler sokkellist enkelte steder, og noe slitasje er registrert.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav, og trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand. Det foreligger fyringsforbud.
- Rekkverk innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav, rekkverkshøyder er under dagens krav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kjellertrappen er smal og bratt.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Faglært arbeid: Sanitærarbeid på bad i 2017, inkludert servantbatteri og kjedefeste. Elektrisk installasjon på bad i 2017: lys, bryter for vifte, bryter for badinnredning, frammatning for dimmer, stikk innredning, dimmer, downlight og varme på bad. Oppretting av himling samt gjenkledning av åpninger i gulv etter rørmontasje i 2017. Arbeid med gulv ved renovering av bad i 2017, inkludert avretting og belegglegging. Rør, avløp og sluk ble byttet.

Pkt. 3: Det foreligger dokumentasjon for hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Alle yttervegger ble tilleggsisolert i 2008 med ny bordkledning, ny vindtetting og luftet bordkledning mot vest og øst. Vinduer, ytterdør og innerdør ble skiftet.

Pkt. 14: Tilbakeslag i kjelleren i januar/februar 2022. Kommunen spylte, og det har ikke vært tilbakeslag etter 2022. Eier spyler selv 2-3 ganger i året med vannslange. Kamerainspeksjon viste at et rør trolig har sunket noe, slik at det samler seg opp. Forholdet er ikke utbedret.

Pkt. 17: Boligen har to varmepumper, én i kjelleren og én i 1. etasje. Varmepumpen i 1. etasje har en jordfeil og er ikke utbedret.

Pkt. 19: Tilsyn i 2012 fra feievesenet i Andøy avdekket at skorsteinen har mangelfull avstand til brennbart materiale, noe som ved sotbrann kan gi brannspredning. Dette gjelder takstikk som er innkledd og skap montert på skorsteinen i kjøkkenet. Ildstedet er fjernet. Forholdet er ikke utbedret.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Sikringsskapet ble byttet, enten i 2007 eller 2012. Ufaglært arbeid: I 2025 ble det i stue og spisestue lagt nye veggplater og lister, og stikk og ledninger ble tatt ned og satt tilbake uten frakobling. På soverom ble veggplater og lister byttet, og alle gamle stikk ble fjernet og nye montert, inkludert ny dimmer og taklampe.

Pkt. 26: Vindfang er bygd på, usikkert årstall. Inngang til kjeller er etablert. Garasje ble oppført i 2008. Det er usikkert om tiltakene er godkjent av kommunen.

Pkt. 33: Det foreligger verdi- og lånetakst fra tidligere salg av boligen.

Pkt. 37: Boligen har tilhørende garasje.

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:
Det er valmet tak med A-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft. Taket ble tekket med steinbelagte stålplater i 2008, ukjent undertak over taktro.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som murkonstruksjon med stående bordkledning. Det er opplyst at utvendige vegger ble renovert i 2008 med etterisolering, vindsperre og ny luftet kledning.

Vinduer:
Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass fra 2008.

Dører:
Boligen har ytterdør av malt treverk med 2-lags isolerglass fra 2008, kjellerdør av malt treverk med ukjent alder, og balkongdør av malt treverk med 2-lags isolertglass fra 2008.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en balkong på ca. 9 m² med utgang fra gang i 2. etasje. Balkongen ligger over innredet boligrom og er tekket med asfaltbelegg. Rekkverk av malte, tettkledde stående bord. Det er platting på terreng som ligger inntil garasjen. Dekke av impregnert treverk. Rekkverk av malte bord. Arealet er ca. 21 m² og inngår under garasjens TBA.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av betong til entre 1. etasje. Rekkverk av malte, stående trebord.

Garasje:
Garasje oppført på støpt ringmur og betongplate. Vegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående bordkledning og innvendig kledd med malte OSB plater. Saltakkonstruksjon tekket utvendig med steinbelagte stålplater, innvendig kledd med malte bygningsplater. Garasjen har god standard, er innlagt strøm og garasjeport fra nyere tid. Byggeår: 2009. Bruksareal: 39 m².

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt på Andenes, i et etablert boligstrøk med eneboligbebyggelse langs Daniel Hægstads gate. Gatene rundt er rolige, og området ligger et stykke unna gjennomgangstrafikk. Havneområdet og sjøen er ikke langt unna til fots.

Det daglige er godt dekket i gangavstand. Bunnpris i Storgata er et par minutters gange. Apotek 1 Neptun og Andenes Vinmonopol ligger begge i nærheten. Andenes skole, som dekker 1. til 10. trinn, er innenfor ti minutters gange, og det samme gjelder Andøy videregående skole.

Andenes idrettshalll er innen femten minutters gange, og det er også treningssenter i området. Andøya lufthavn Andenes nås med en kort kjøretur. Primære transportmidler i området er bil og gange, og støynivået er lavt.

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.

Det gjøres oppmerksomt på at følgende medfølger ikke:
- Vegghengt Tenderflame.
- Frittstående kjøleskap.
- TV-veggfeste og TV.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1949, 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. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Selger opplyser at boligen er tilbygget etter opprinnelig byggeår, men at årstallet for dette er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon for tilbygget, herunder verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Tilbygget 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.

Garasje og balkong:
Det foreligger nabovarsel datert 04.02.2008 vedrørende flytting av garasje og uteterrasse. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ferdigmelding datert 21.09.2009 for frittstående garasje, balkong og tak over balkong. I ferdigmeldingen anmodes det om ferdigattest, og det er oppgitt «Kjeller nedgang» under gjenstående arbeider. Kopi av denne følger vedlagt. I matrikkelen har garasjen status: "meldingssak tiltak fullført". Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Boligen har to luft-til-luft varmepumper (en i kjelleren og en i første etasje ved entré/entréen). Det gjøres oppmerksom på at varmepumpen i første etasje er ute av drift på grunn av jordfeil, og at utedelen til varmepumpen i kjelleren er sterkt korrodert og har ulyd fra lager.

Det foreligger fyringsforbud fra kommunen, og ildstedet er fjernet. Skorstein/pipe i teglstein fra byggeår har avvik registrert ved tilsyn i 2012, hvor det ble påpekt mangelfull avstand til brennbart materiale (gjelder innkledd takstikk og skap montert på skorsteinen i kjøkkenet). Det er manglende synlighet av pipevanger.

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 E (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.

Eiendommen ligger i ett område med moderat til lav forekomst av radon ifølge aktsomhetskart.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger innenfor felt B8, og et delareal på 15 m² er regulert til gang-/sykkelvei, i henhold til Reguleringsplan for Andenes sentrum nord (plan-ID 198502), vedtatt 24.05.1985.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2013-2024 (plan-ID 201301), vedtatt 17.03.2014. I kommuneplanen er 472 m² avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Sentrumsplan for Andenes (plan-ID 202305) - status: Planlegging igangsatt.
For ytterligere informasjon om planarbeidet, anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og 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 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 1 654 940,- for 2026
Sekundærverdi kr 1 868 383,-.

Notater

































Plantegning



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

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
May-Annie Åse Lamark og Patrik André H Lamark

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,3 % 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 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 07-08-2026 av Vegar Paulsen i Paulsen Takst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 07.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 03.08.2026
- Energiattest datert 25.06.2026
- Bygningstegninger garasje datert 01.04.2008
- Ferdigmelding garasje datert 21.09.2009
- Matrikkelrapport datert 29.07.2026
- Grunnkart datert 29.07.2026
- Vegstatuskart datert 29.07.2026
- Kommuneplankart datert 29.07.2026
- Reguleringsplankart datert 29.07.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 15.12.2006
- Skylddelingsforretning datert 01.08.1942
- 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

DANIEL HÆGSTADS GATE 12

Nabolaget Andenes - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Husfliden — 3 min
Linje 871, 874, 883 — 0.2 km

Andøya lufthavn Andenes — 15 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) — 7 min
253 elever, 22 klasser — 0.7 km

Andøy videregående skole — 8 min
150 elever — 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Andøy Taxi — 2 min

Kople Andenes Suite Hotel — 2 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

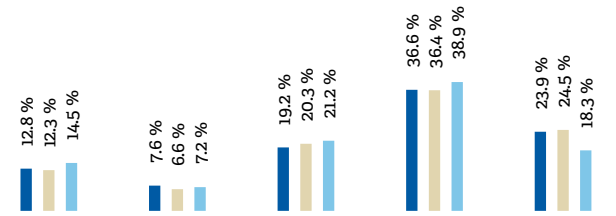
NABOSKAPET

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

Måsungen barnehage (1-5 år) — 7 min
29 barn — 0.6 km

Andungen barnehage (1-5 år) — 9 min
50 barn — 0.8 km

Barnas Hus (1-5 år) — 10 min
15 barn — 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Storgata — 2 min

Coop Prix Andenes — 10 min
PostNord — 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

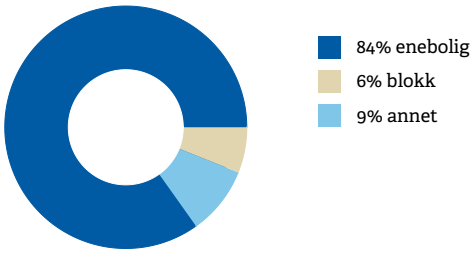
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Andenes skole Aktivitetshall, ballspill	**9 min** 0.8 km
Andeneshallen Aktivitetshall	**11 min** 1 km
Vestbyen Treningssenter	**14 min**

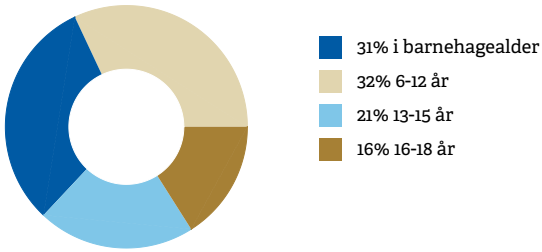
BOLIGMASSE



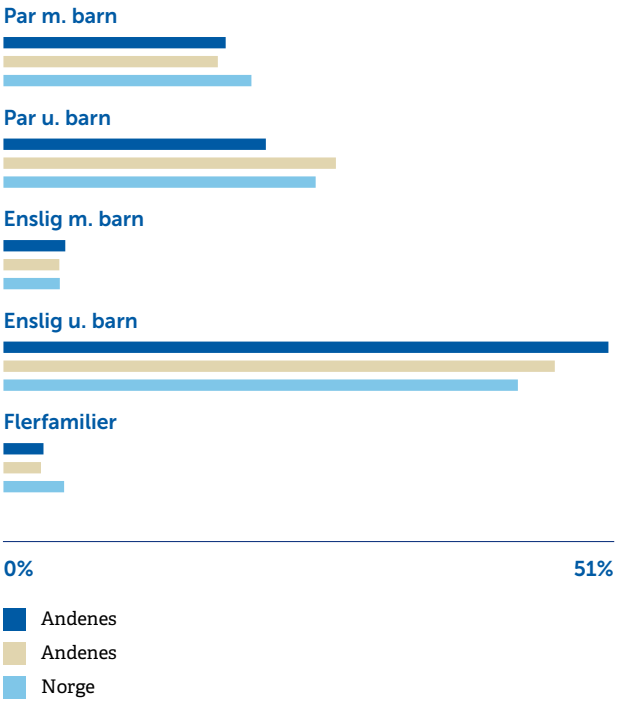
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**2 min**
Andenes Vinmonopol	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



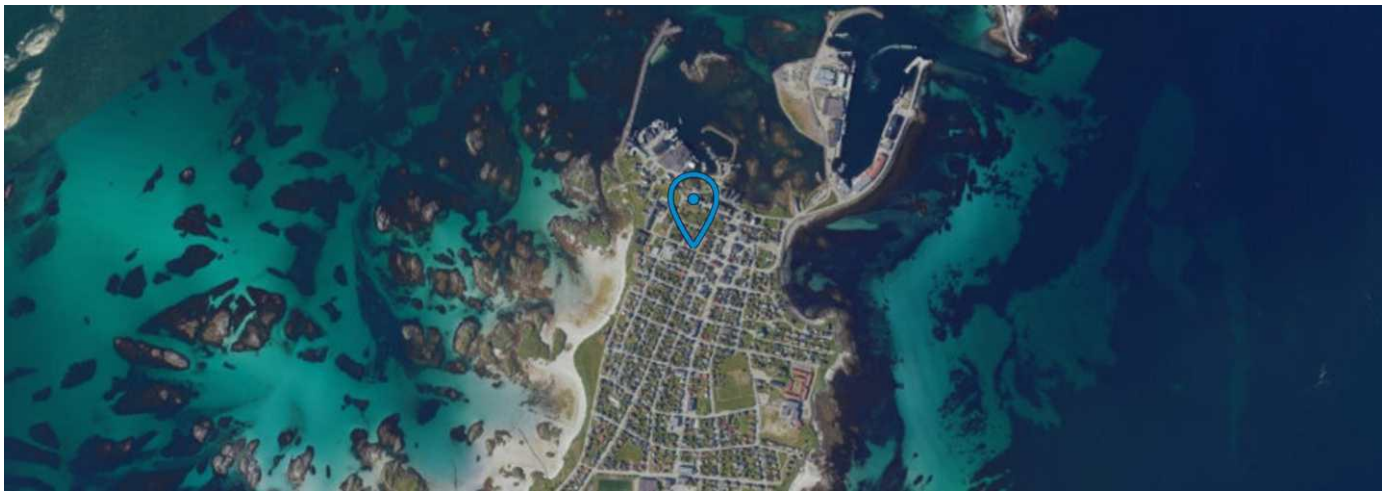
FAMILIESAMMENSETNING

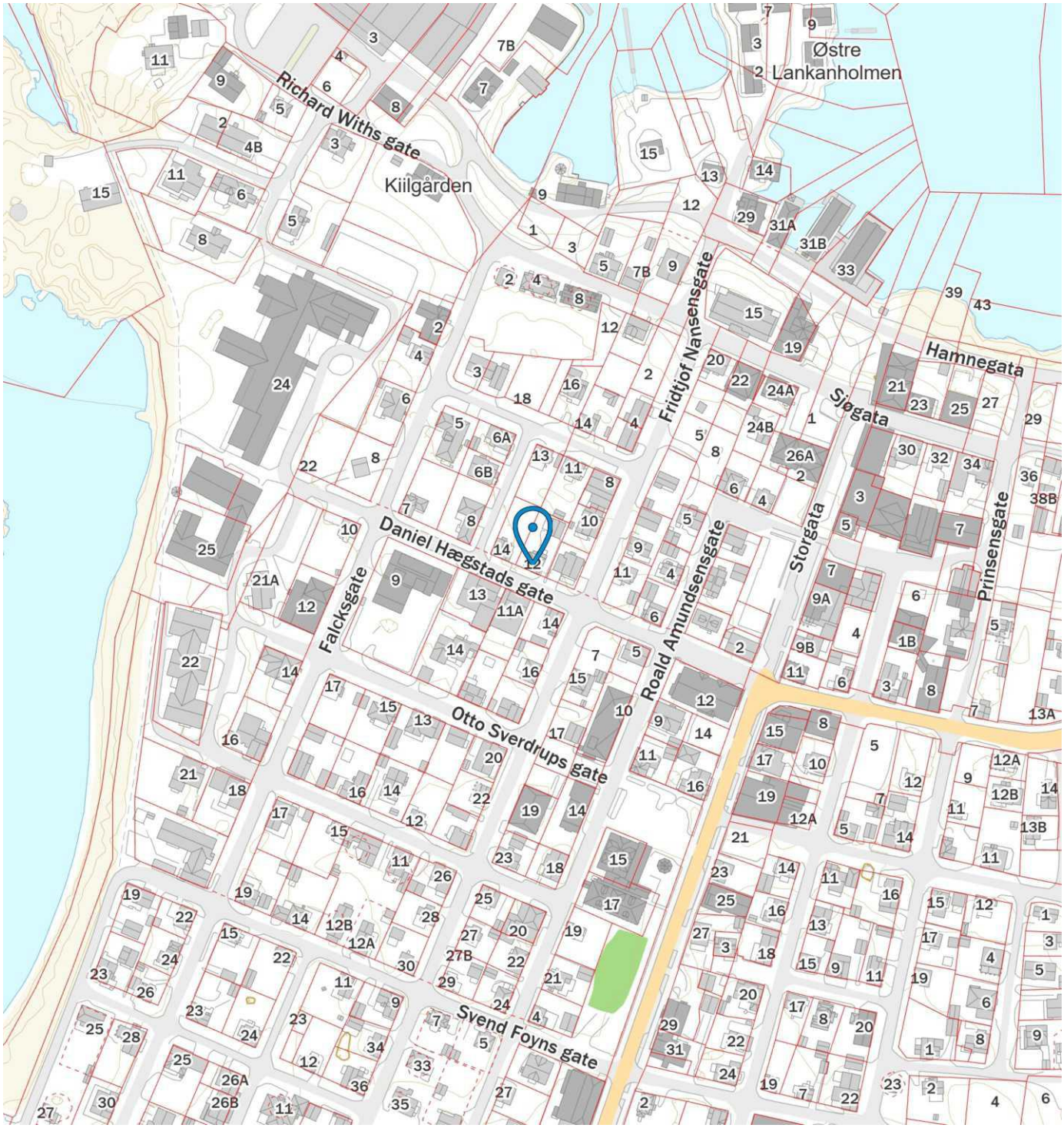


SIVILSTAND

		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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 43, bnr. 19

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1712 **PropCloud ref nr:** VK4307

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegar Eskil Paulsen

PAULSEN TAKST

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Paulsen Takst AS

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

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



Rapportansvarlig



Vegar Eskil Paulsen
Uavhengig Takstingeniør
vegar@paulsentakst.no
480 14 122

Medansvarlig

Kenneth Behrens

Kenneth Behrens
kenbehren@yahoo.no
415 52 769

Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 19
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 19
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en eldre enebolig fra 1949 som er vedlikeholdt og oppgradert i flere omganger. Boligen har normal standard for alderen, men det er en del forhold en ny eier bør være forberedt på å følge opp.

Det viktigste gjelder pipen, som har fyringsforbud, og den utvendige avløpsledningen, som må spyles jevnlig på grunn av tilstopping. Det er registrert fuktpåvirkning i kjelleren. Flatt terreng og manglende eller ukjent drenering kan være medvirkende årsaker. På loftet er det registrert fuktmerker, begrenset lufting og enkelte mangler ved isolasjon og dampsperre. Én varmepumpe er ute av drift, mens den andre begynner å bli slitt.

Badet ble renovert i 2016 og fremstår fungerende, men med enkelte avvik ved fall, sluk og ventilasjon. Det mangler også dokumentasjon på utførelsen. Det elektriske anlegget har flere registrerte avvik og bør gjennomgås av elektriker. I tillegg er det noen sikkerhetsmessige forhold ved trapper og rekkverk som bør utbedres.

Boligen har med andre ord et tydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, men ikke alt trenger nødvendigvis å gjøres samtidig. Pipe, avløpsledning, elektrisk anlegg og fuktforhold bør prioriteres først.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Tak, kledning, vinduer og flere dører ble oppgradert rundt 2008. Det er nå registrert slitasje og mose på taket, rust på enkelte beslag og mangelfull bortledning av takvann. På loftet er det fuktmerker, begrenset lufting og punktert dampsperre. Kledningen mangler musetetting og ligger enkelte steder nært terrenget. Balkong og utvendig trapp har også forhold ved tettesjikt, beslag og rekkverk som bør utbedres.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har overflater som er oppgradert i flere omganger og fremstår med normal standard for alderen. Det er målt noe skjevhet i gulvet i stuen, og i kjelleren er det registrert fuktpåvirkning og saltutslag. Pipen har fyringsforbud og må undersøkes og utbedres før den eventuelt tas i bruk. De innvendige trappene har knirk, svake trinn og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå. Det er ikke gjennomført radonmåling.

VÅTROM Gå til side

Badet ble renovert i 2016, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert noe mindre fall enn anbefalt, begrenset høyde mellom sluk og dør samt vanskelig tilgang til sluket. Rommet mangler tilluft, og det er mindre skader på innredningen. Fuktmåling gjennom hull i tilstøtende vegg viste tørre verdier på kontrollpunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av eldre dato, men er malt og noe oppgradert i nyere tid. Det er registrert vanlig slitasje og manglende sokkellist enkelte steder. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet ble renovert i 2022 og har servant og frittstående toalett. Rommet mangler egen ventilasjon og luftes kun ved å åpne døren. Det bør etableres en egnet ventilasjonsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Deler av vann- og avløpsanlegget er av eldre dato. Kobberrørene har noe irr, og eldre støpejernsrør har usikker gjenværende levetid. Én varmepumpe er ute av drift, mens den andre er slitt og bør skiftes innen rimelig tid. Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt og bør endres til fast tilkobling. Det elektriske anlegget har flere registrerte avvik og manglende samsvarserklæring for deler av anlegget. Det anbefales en samlet kontroll utført av elektriker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrenget rundt boligen er forholdsvis flatt og leder enkelte steder vann inn mot grunnmuren. Drenering og utvendig fuktsikring er eldre eller mangler, og det er registrert tegn til fuktpåvirkning i kjelleren. Den utvendige avløpsledningen har sunket og har tidligere ført til tilstopping og tilbakeslag. Ledningen spyles flere ganger i året og bør undersøkes nærmere med tanke på utbedring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje

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

Avvik gjelder:
- Det er tegnet inn et vindu over garasjeport.
- Terrasse er ikke med på tegning. Denne vil normalt være unntatt søknadsplikt.

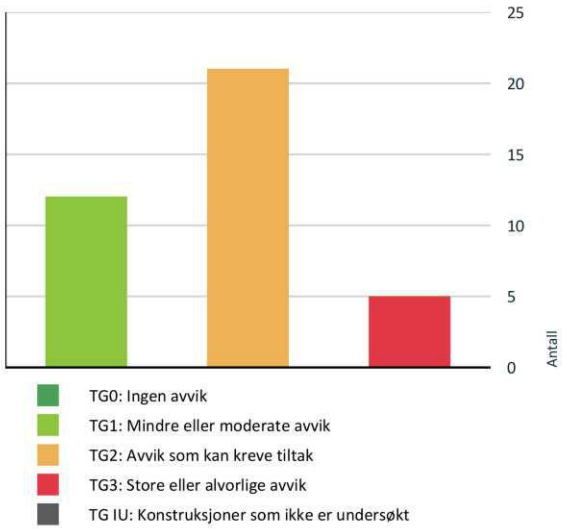
Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 19
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Norsk takst

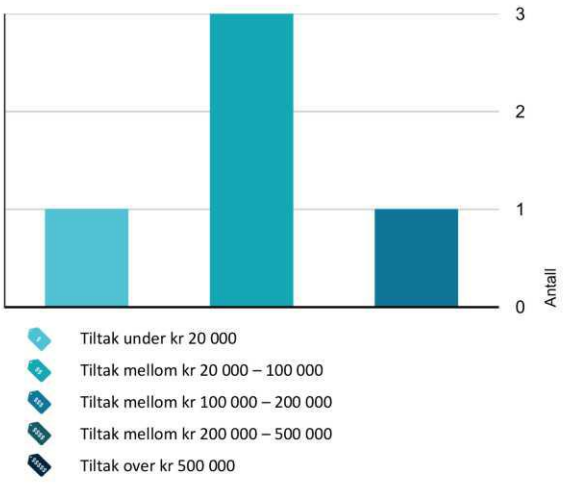
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 19
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 19
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt de senere år. Kostnader til ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket ble tekket med steinbelagte stålplater i 2008, ukjent undertak over taktro.

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, det er også registrert skade på et utkast.
• Det er registrert noe rust på rennekroker og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og skadet utkast bør utbedres.
Mangelfull bortledning av vann kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er valmet tak med A-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eier opplyser at taket har vært utbedret i forbindelse med legging av ny tekking. Det er usikkert om fuktskjolder i taktro stammer fra før omtekking eller om den har oppstått i ettertid.

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at dampsperren er punktert, noe som medfører svekket effekt av dampsperrens funksjon. Dette kan føre til økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, da dampsperren skal hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kaldtloftet og kondenserer.

Det er heller ikke montert spottkasser på innfelte spotter i himlingen, noe som kan medføre økt brannrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre punkteringer i dampsperren for å sikre at varm og fuktig inneluft ikke trenger opp i kaldtloftet, slik at risikoen for kondens, mugg- og råteskader reduseres.

Det bør også monteres spottkasser på innfelte spotter i himlingen for å redusere brannrisiko.

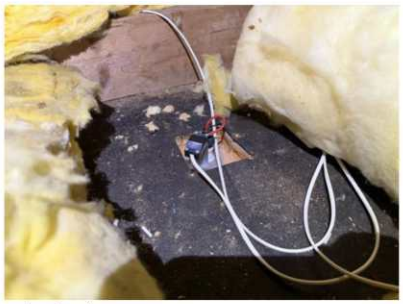


Fuktskjolder i taktro.



Isolasjon lå ikke mellom undergurter på befaringstidspunkt. Eier informerer at dette er lagt tilbake i etterkant.

Tilstandsrapport



Takspott som bryter dampsperre.



Ufagmessig skjøting på vestside av fasade.



Tilkomst til loft.



Kledning nært terreng.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som murkonstruksjon med stående bordkledning. Det er opplyst at utvendige vegger ble renovert i 2008 med etterisolering, vindsperre og ny luftet kledning.

Kledning har noe slitasje, vedlikehold må påregnes den nærmeste tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Kledningen ligger nært terrenget enkelte steder og er derfor utsatt for fuktopptak.

Det er også registrert ufagmessig skjøting av kledning enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende råteskader på kledning og underliggende konstruksjon.
- Lokale utbedringer må påregnes.



Manglende museband.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:
- Ytterdør av malt treverk med 2-lags isolerglass fra 2008.
- Kjellerdør av malt treverk med ukjent alder.
- Balkongdør av malt treverk med 2-lags isolertglass fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

• Balkongdøren i 2. etasje har rustne hengsler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Hengslene på balkongdøren bør rengjøres og behandles mot rust, eventuelt byttes ut om nødvendig, for å forhindre videre korrosjon og sikre funksjon og levetid på døren. Ubehandlet rust kan føre til at hengslene svekkes og døren får redusert funksjon eller blir vanskelig å åpne/lukke.



Balkongdør 2. etasje.



Kjellerdør



Ytterdør



Manglende beslag/fuktsikring underside av ytterdør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en balkong på ca. 9 m² med utgang fra gang i 2. etasje. Balkongen ligger over innredet boligrom og er tekket med asfaltbelegg. Rekkverk av malte, tettkledde stående bord.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Balkongen er plassert over innredet boligrom, noe som medfører økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasjer. Dette regnes som en risikokonstruksjon, og det anbefales jevnlig overvåkning for å oppdage eventuelle skader tidlig.

• Konstruksjonsbeslagene er skrudd fast i tettesjiktet, noe som har medført punktering av tettesjiktet og økt risiko for fuktinntrengning. Beslagene har synlig rust, og dette kan ha svekket styrken.

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Konstruksjonsbeslagene bør utbedres slik at de ikke punkterer tettesjiktet, og eventuelle skader på tettesjiktet må repareres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Rustne beslag bør byttes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og forhindre videre korrosjon. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader og svekket styrke i rekkverkskonstruksjon.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil garasjen.
Dekke av impregnert treverk.
Rekkverk av malte bord.

Arealet er ca. 21 m² og inngår under garasjens TBA.

Vurdering av avvik:

- Slitasje er registrert på dekke.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold må påregnes.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong til entre 1. etasje.
Rekkverk av malte, stående trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader i betongen på den utvendige trappen.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Lokale utbedringer bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.



Skade i mur til trapp.



Trapp til ytterdør.



Skjevt rekkverk, med noe svak innfesting.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har innvendige gulv i hovedsak av laminat, flis og betong.

Det ble lagt nytt gulv i det meste av 1. og 2. etasje i 2016.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel, malte plater og malte glatte flater.
Himlingene er utført med malte glatte flater og trepanel.
Eier opplyser at veggplater og tak ble renovert i 1. etasje i 2021. Et soverom på loft ble pusset opp i 2025.

Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 19
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen etasjeskillere av trebjelkelag fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Avvik er målt i stue 1. etasje, det er målt 24 mm høydeforskjell over 2 meter.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.





Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipe i teglstein fra byggeår.
Heldekkende pipebeslag i metall på tak.
Sotluke er lokalisert i kjeller.
Ildsted er fjernet som følge av fyringsforbud fra kommunen.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

Fra egenerklæring:
Tilsyn i 2012 fra feievesenet i Andøy. Avvik: skorsteins avstand til brennbart materiale.
Skorstein har mangelfull avstand til brennbart materiale som ved sotbrann kan gi brannspredning til bygning/bygningsdel. Dette gjelder takstikk som er innkledd. Og skap som er montert på skorsteinen i kjøkkenet.
Ildstedet er derfor fjernet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe 1. etasje



Sotluke i kjeller

Tilstandsrapport



Pipe på loft

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og gulv med saltutslag.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har:
- 90 graders svingtrapp med repos fra kjeller til 1. etasje. Vanger og trinn av treverk. Trinn er kledd med belegg.
- 180 graders svingtrapp med to reposnivå fra 1. etasje til 2. etasje. Vanger, trinn og rekkverk i treverk. Trinn er kledd med laminatgulv, trappeneser av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig knirk i trappene.
Kjellertrappen har svak konstruksjonsstyrke i flere trinn, noe som medfører økt risiko for skader og ulykker.

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

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres utbedring av knirk i trappene for å bedre brukskomfort og redusere slitasje.

Kjellertrappen bør forsterkes eller repareres av fagperson for å ivareta tilstrekkelig konstruksjonsstyrke og redusere risikoen for personskader og ulykker.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører med glassfelt i enkelte dører.

Tilstandsrapport





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet fra byggeår, opplyst fra eier at det ble renovert i 2016.
Teknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Baderomsplater kan fungere som et alternativ til separat dampsperre mot kald sone, forutsatt at platesystemet har dokumentert tilstrekkelig vanndampmotstand og er montert i henhold til produsentens anvisning. Det foreligger ikke produkt- eller utførelsesdokumentasjon som bekrefter dette. Det er heller ikke dokumentert at skjøter, hjørner, gjennomføringer og tilslutninger er utført damptette.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om veggen har et sammenhengende og tilstrekkelig damptett sjikt. Ved mangelfull diffusjonstetting kan fuktig inneluft trenge inn i den kalde konstruksjonen og medføre kondens, muggsopp eller andre fuktskader.

Det anbefales å innhente produkt- og utførelsesdokumentasjon. Dersom forholdet ikke kan dokumenteres, bør konstruksjonen undersøkes nærmere ved mistanke om feil utførelse eller dersom det registreres symptomer på fukt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsplater på veggene og fabrikkmalte himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Det er målt fall mot sluk, men det er noe mindre enn forskriftskrav.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



Høyde gulv ved dør.



Høyde gulv midten av rommet.



Høyde gulv område ved sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og våtromsplater på vegg som tettesjikt.
Det er plastsluk under dusj. Høydeforskjellen fra topp gulv foran sluk ved dusjkabinett til toppen av membran ved dørterskelen er 13 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

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





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

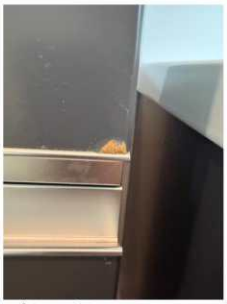
Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Tettesjikt bak toalett kontrollert med inspeksjonskamera, lekkasjer har mulighet til å renne via åpning mot vegg.



Mindre skade registret på innredning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i vegg mot våt sone fra tilstøtende rom. Det er gjort målinger i bunnsvill som viser under 8 vektprosent fukt.

Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand ellers.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkken med lysmalte, profilerte heltre fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Kitchen board mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Det mangler sokkellist enkelte steder. Kjøkken er av eldre alder, malt i nyere tid. Noe slitasje er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokale utbedringer bør utføres.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom ble renovert i 2022.
Vegger av malte slette bygningsplater, malt takpanel i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet har frittstående toalett og servant.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Rommet mangler ventilasjonsmuligheter, bortsett fra åpning av dør.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

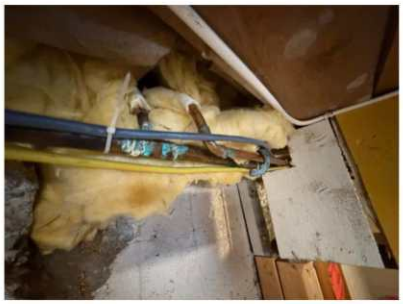
Beskrivelse
Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår med enkelte deler skiftet ut i senere tid.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert en del irr på de eldre ledningene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
Eldre kobberrør med irrdannelse og skjøter over 33 år har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer eller vannskader.



Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendig avløpsrør av støpejernsrør fra byggeår opp fra gulv i kjeller.
Øvrige rør av plast skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har to stk luft-til-luft varmepumper med eldre ukjent alder.
En plassert i kjeller og en plassert i 1. etasje ved entre.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmepumpen i 1. etasje er ute av drift på grunn av jordfeil. Eier opplyser at denne må skiftes. Utedelen er sterkt korrodert.
- Varmepumpen i kjelleren bør planlegges utskiftet innen rimelig tid. Utedelen er sterkt korrodert og det er ulyd fra lageret.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Varmepumpen må byttes ut. Ny varmepumpe skal tilkobles fast strøm ihht. NEK400.
- Varmepumpen i kjelleren bør skiftes ut innen rimelig tid for å unngå driftsstans og ytterligere skader som følge av korrosjon og slitasje på lageret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innedel kjeller



Innedel 1. etasje

Tilstandsrapport



Utedel 1. etasje



Teknisk informasjon.



Utedel kjeller



Tilkoblet med stikkontakt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal monteres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skjult og åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer.
Sikringsskap er plassert ved kjellertrapp.

Skap har hovedsikring på 63Amp, fordelt på følgende kurser:
1 stk 25 Amp, 1 stk 20 Amp, 5 stk 16 Amp og 4 stk 10 Amp.

Det er fremvist samsvarserklæring på oppgradering av det elektriske til bad i 2016/2017.
Det mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske som er gjort i boligen.

Det er framvist sjekk av boligens standard etter NEK400 med følgende avvik:
01. Er installasjonen dimensjonert for samtidig bruk og behov?
Avvik: Diverse mangler, blant annet jordet stikk på kjøkken, bryterdeksel på soverom og underdimensjonert jording.

02. Er alle kurser dimensjonert etter bruk og behov?
Avvik: Kabler er avmantlet utenfor bryter på bad.

03. Er det montert jordfeilbryter med 30 mA utløserstrøm på alle kurser?
Avvik: Det er ikke montert jordfeilbryter med 30 mA utløserstrøm på alle kurser. Anlegget er opplyst å være utført etter byggeårets forskrifter, men fordelingen begynner å bli moden for renovering.

04. Er det montert overspenningsvern for installasjonen?
Avvik: Overspenningsvern er ikke montert.

05. Er varmtvannsbereder fast tilkoblet?
Avvik: Varmtvannsberederen er ikke fast tilkoblet og må endres til fast tilkobling.

06. Er belysningen forsvarlig tilkoblet?
Avvik: Belysning i kjeller og kjellertrapp mangler skjerming.

09. Er belysning tilkoblet i henhold til krav i norm?
Avvik: Gjelder loft/bod, hvor det er notert «lampe gjennom vegg».

23. Er det samsvarserklæring for installasjonen?
Avvik: Det foreligger ikke samsvarserklæring for installasjonen.

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Bildet viser innvendig i sikringsskap.



Bildet viser kursfortegnelse til sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert avvik ved de branntekniske forholdene i boligen på befaringstidspunkt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Konstruksjonen er ikke utført med moderne løsninger for fukthåndtering, og fuktvandring fra terreng må påregnes. Det er registrert saltutslag og forhøyet fuktbelastning på enkelte flater.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen er oppført på støpt mur med ukjent fundamentering.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen har tilnærmet flat terreng rundt boligen.

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør av ukjent type fra byggeår tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger av ukjent type fra byggeår tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik og tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Eier opplyser at stikkledningen ble tett i 2022, noe som førte til tilbakeslag i kjeller. Ved kamerainspeksjon ble det påvist at utvendig rør har sunket, noe som medfører at røret blir tett over tid. Eier spyler røret via stakekum i kjeller 2-3 ganger i året for å unngå problemer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig vurdering av tilstanden til utvendig avløpsledning, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre gjentatte tette rør og tilbakeslag i kjeller.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, fuktskader og ytterligere forringelse av avløpssystemet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Stakekum i kjeller til stikkledninger avløp.

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

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

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2009

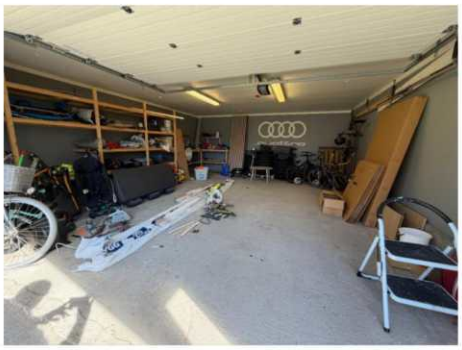
Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt de senere år. Kostnader til ytterligere vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Garasje oppført på støpt ringmur og betongplate.
Vegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående bordkledning og innvendig kledd med malte OSB plater.
Saltakkonstruksjon tekket utvendig med steinbelagte stålplater, innvendig kledd med malte bygningsplater.
Garasjen har god standard, er innlagt strøm og garasjeport fra nyere tid.
Noe slitasje utvendig på kledning og mose på tekking. Vedlikehold må påregnes.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 19
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

170 m²/170 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 3 Soverom, 3 Bod, Spisestue, Stue, Kjøkken, Gang, Toalettrom, 2 Entré, Matbod, Kjellernedgang, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 4 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 300 000**

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Kong Hans gate 50	178	04-11-2025	2 450 000	2 580 000	14 494	1955	Enebolig	634 m
2	Roald Amundsensgate 63	151	16-01-2025	1 800 000	1 950 000	12 913	1952	Enebolig	701 m
3	Asbjørn Selsbanes gate 8	145	10-11-2023	1 650 000	1 850 000	12 758	1938	Enebolig	265 m
4	Haugnesveien 17B	205	18-03-2024	2 300 000	2 580 000	12 585	1966	Enebolig	733 m
5	Villaveien 2	146	05-06-2026	1 600 000	1 600 000	10 958		Enebolig	427 m
6	Roald Amundsensgate 49B	168	01-12-2025	1 650 000	1 730 000	10 297	1970	Enebolig	509 m
7	Storgata 44	156	17-09-2024	1 500 000	1 560 000	10 000		Enebolig	469 m

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 19
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold, estimert.	Kr.	20 000
Forsikring, estimert.	Kr.	10 000
Renovasjon, estimert.	Kr.	5 500
Kommunale utgifter: Vann, avløp, feiing og eiendomsskatt. Fremvist.	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**51 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 510 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 150 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	175 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**480 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 630 000**

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.**	**4 050 000**

Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 19
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Norsk takst

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

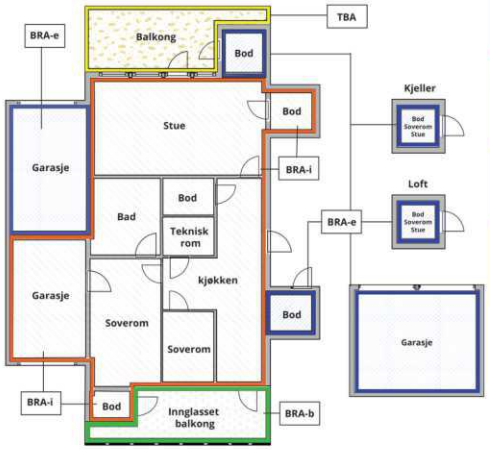
Hva er måleverdig areal?

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.

Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 19
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	56			56	9
1. Etasje	57			57	
Kjeller	57			57	
SUM	**170**				**9**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1. Etasje	Spisestue, stue, kjøkken, matbod, gang m/trapp, toalettrom, entré, kjellernedgang		
Kjeller	Hall m/trapp, entré, uinnredet kjellerrom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	21
SUM		**39**			**21**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avvik gjelder:
- Det er tegnet inn et vindu over garasjeport.
- Terrasse er ikke med på tegning. Denne vil normalt være unntatt søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør
	Patrik André H Lamark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	43	19		0	472 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Daniel Hægstads gate 12

Hjemmelshaver
Lamark May-Annie Åse, Lamark Patrik André Hvedding

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Andenes, i et etablert område med bolig- og sentrumsbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvarehandel, servicetilbud, serveringssteder og øvrige sentrumsfunksjoner.

Skole, barnehage, idretts- og svømmehall ligger innenfor nærområdet. Det er også kort vei til havneområdet og lokale rekreasjonsmuligheter langs sjøen. Andøya lufthavn nås med en kort kjøretur.

Adkomsten til eiendommen skjer fra Daniel Hægstads gate, som har tilknytning til det lokale veinettet på Andenes. Området vurderes som sentralt, med normalt gode forbindelser til offentlige og private servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Boliger
Feltbetegnelse: B8
Planidentifikasjon: 198502
Plannavn: Reguleringsplan for Andenes sentrum nord
Ikraftredelsesdato: 24.05.1985

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med plen og gruset innkjøring. Spredt beplantning. Relativt flatt terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	01.07.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	01.07.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Daniel Hægstads gate 12 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 19
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Vedlegg



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.07.2026 12:18
Eiendomsdata verifisert: 01.07.2026 12:18

GÅRDSKART 1871-43/19/0
Tilknyttede grunneiendommer:
43/19/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	0.0	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.5	0.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.5	0.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Lamark, Patrik André H
03.08.2026
Signed bankID

Åse, May-Annie
03.08.2026
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

May-Annie Åse Lamark

Patrik André H Lamark

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Daniel Hægstads Gate 12
8480 Andenes

1871-43/19/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Nilsson Haras

   Beskrivelse av arbeidet: Sanitærarbeid på bad, servantbatteri, servantbatteri med kjedefeste

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Andøy Installasjon as

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk installasjon Lys bad, 1 stk bryter for vifte, 1 stk bryter for bad innredning, 1 stk frammatning for dimm, 1 stk stikk innredning Dimmer Downlight Varme på bad

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Byggmester Atle Larsen as

   Beskrivelse av arbeidet: Oppretting av himling samt gjenkledning av åpninger i gulv etter rørmontasje

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: A M Håndverk as

   Beskrivelse av arbeidet: Arbeid med gulv ved renovering av bad, avretting og belegglegging.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt av rør, avløp, sluk o.l ble byttet og fikset av Nilsson Haras

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Alle yttervegger er tilleggsisolert med nytt bordkle, ny vindtetting med luftet bordkle mot vest og øst. Vinduer, ytterdør og innerdør er også skiftet.

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

Hadde tilbakeslag i kjelleren i januar/februar 2022. Kommunen var da å spylte og vi har ikke hatt noen problemer senere. Spyler selv 2-3 ganger i året med vannslange. Har ikke hatt tilbakeslag etter 2022. Nilsson Haras var med kamera å så i rørene, var mest sannsynlig at det ene røret hadde sunket litt ned slik at det blir en kant som det samler seg opp på. Med å spyle 2-3 ganger i året har det rent vekk.

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vi har to varmepumper i huset. En i kjelleren, og en i 1. etasje. Varmepumpen i 1 etasje har en jordfeil, vi har hatt elektriker som sier den må byttes ut.

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**

Tilsyn i 2012 fra feievesenet i Andøy. Avvik: skorsteins avstand til brennbart materiale.
Skorstein har mangelfull avstand til brennbart materiale som ved sotbrann kan gi brannspredning til bygning /bygningsdel. Dette gjelder takstikk som er innkledd. Og skap som er montert på skorsteinen i kjøkkenet. Ildstedet er derfor fjernet.

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?: 2012

Firmanavn: Andøy installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringskap enten i 2007 eller 2012. Vanskelig å tyde årstallet som står på sikringskapet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Stue og spisestue: Da det ble lagt nye veggplater og lister, tok vi ned alle stikk og ledninger uten å koble dette fra hverandre. Banket på plass etter ferdig montering av veggplater og listverk. Soverom: Byttet veggplater og lister. Fjernet alle gamle stikk og montert nye. Ny dimmer og taklampe.

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**

Bygd på vindfang. Usikker på årstall.

Inngang til kjeller

Garasje oppført i 2008

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

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

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

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

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

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

- **Ja**

Verdi og lånetakst fra tidligere salg av boligen

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

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

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **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 **Daniel Hægstads gate 12, 8480 ANDENES**	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316745**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190327965**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **19**
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 **1949**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **213,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **171,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **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 **287,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **332,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 772 kWh**



Daniel Hægstads gate 12, 8480 ANDENES

Detaljering

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



Daniel Hægstads gate 12, 8480 ANDENES

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: 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 5: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

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

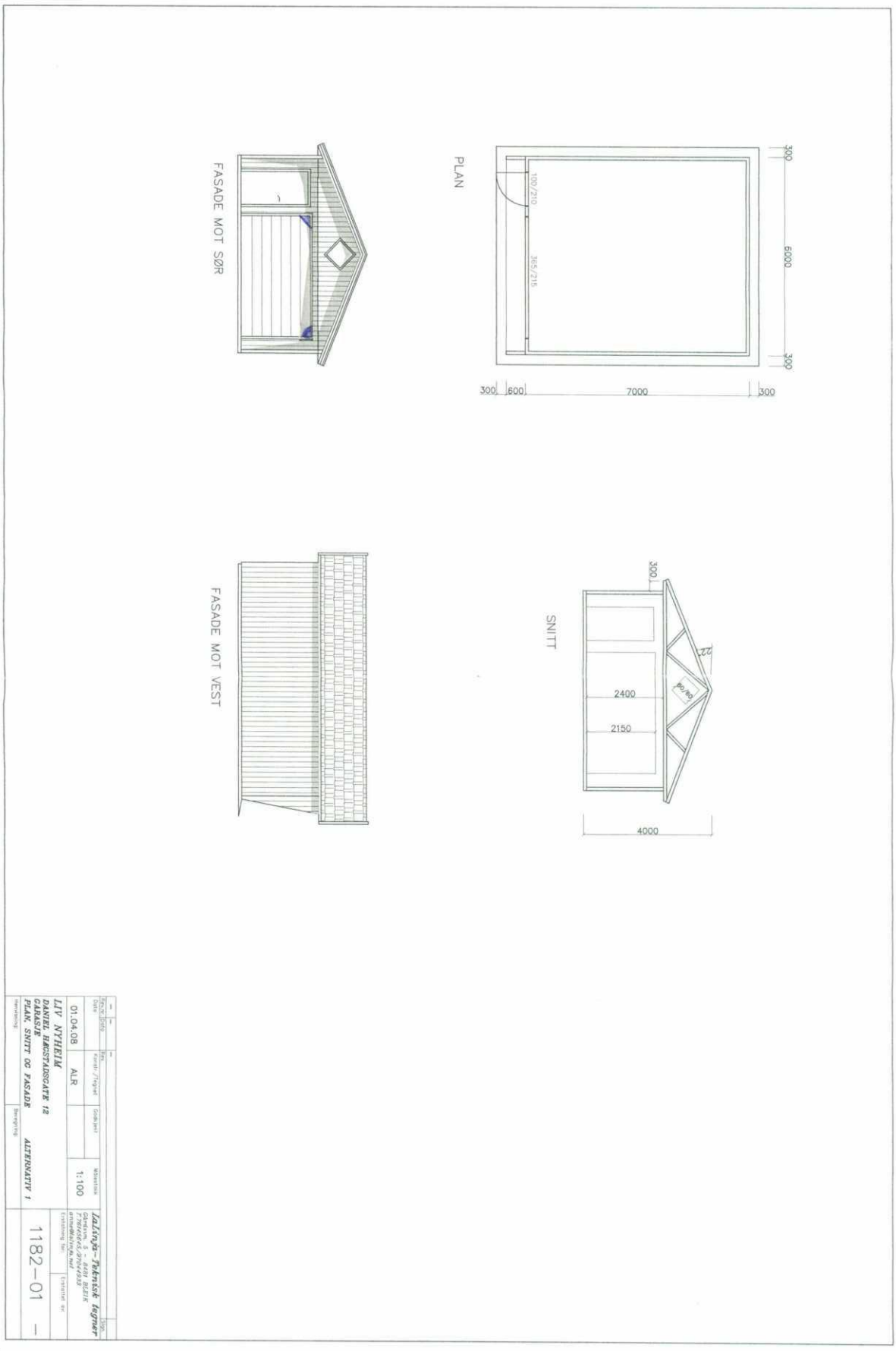
Spørsmål om energiattesten

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

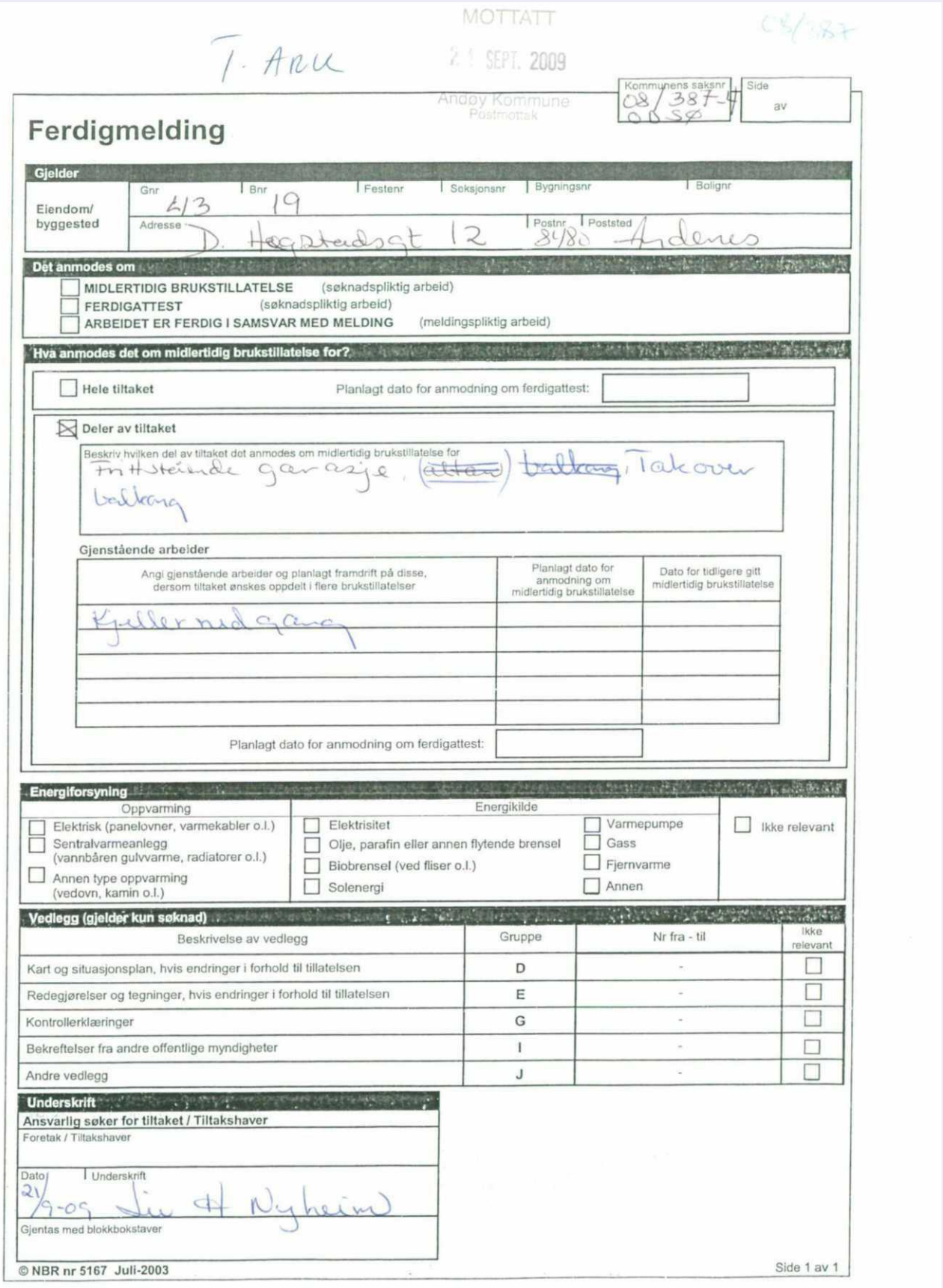
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg


FASADE MOT SØR
PLAN
300
6000
300
100/210
365/215
300
600
7000
300
FASADE MOT VEST
SNITT
300
2400
2150
4000
Lalinga-Teknisk tegner
LIV NYHEIM
DANIEL BÆRSTADSGATE 12
GARASJE
PLAN, SNITT OG FASADE
ALTERNATIV 1
1182-01
01.04.08
ALR
1:100

Vedlegg



T. Ark

MOTTATT
21 SEPT. 2009
Andøy Kommune
Postmottak

Kommunens saksnr: 08/387-4 00-SØ
Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr 213 | Bnr 19 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr
Adresse: D. Hagstadsgt 12 | Postnr 8480 | Poststed Andenes

Det anmodes om

- [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [ ] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [x] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Frittstående garasje, ~~(tilbygg)~~ ~~bakkong~~, Takoverbakkong

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Kjellermidgang		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver
Foretak / Tiltakshaver
Dato: 21/9-09 | Underskrift: Siv H Nyheim
Gjentas med blokkbokstaver

© NBR nr 5167 Juli-2003

Side 1 av 1

Før melding sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles. Ved bruk av dette skjema og de vedlegg som her beskrives oppfylles lovens krav til nabovarsel. Nabovarsel skal enten sendes rekommandert eller overleveres personlig. I begge tilfelle benyttes skjemaet "Gjenpart av nabovarsel", side 2 for kvittering. Ved rekommandert sending vil postverket kvittere for at brevene er sendt. Ved personlig overlevering skal mottaker kvittere enten for at nabovarsel er mottatt eller for at de samtykker i tiltaket. Oversikt over hjemmelshavere og/eller festere fås ved henvendelse til kommunen.

☒ Bekrefter at flytting kan skje ☐ Ønsker ikke flytting.
Dato/navn: Jan Olav Øyan 30/4-08

Kommunens saksnr

Nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Til: Jan Olav Øyan
H. Sansgt.
8480 Andenes

som eier/fester av:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Eiendommens adresse:

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	19		

Eiendommens adresse: Dav. Hagstadsgt 12
Postnr: 8480 Poststed: Andenes
Eier/~~fester~~: Johnny Nyheim (Hir)

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☒ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Viser til tidligere tilsendte Nabovarsel. Ønsker å flytte garasje Nord til 1,5 m fra den grense og flytting av nåværende uteterrasse, mere mot ~~øst~~ vest.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

☒ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse: Rådhuset 3. etg Storgt. 68 8480 Andenes

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Gardermoen	4/2/08	Johnny Nyheim

© NBR nr 5154 Juli-2003

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 43, Bruksnr 19	**Kommune:**	1871	Andøy
Adresse:				
Veiadresse:	Daniel Hægstads gate 12, gatenr 1100 8480 Andenes	**Grunnkrets:**	101	Andenes 1
		Valgkrets:	1	Nord 1
Oppdatert:	14.01.2021	**Kirkesogn:**	10080303	Andøy
		Tettsted:	7861	Andenes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Eigetun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.08.1942	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	472,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	01.08.1942	Avgiver	1871/43/14	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1871/43/19	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Daniel Hægstads gate 12	Bolig	184,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	184,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	184,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	190327965			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		60,0		60,0			
H01	1	63,0		63,0			
H02		61,0		61,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	43,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	43,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300094114			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			43,0	43,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



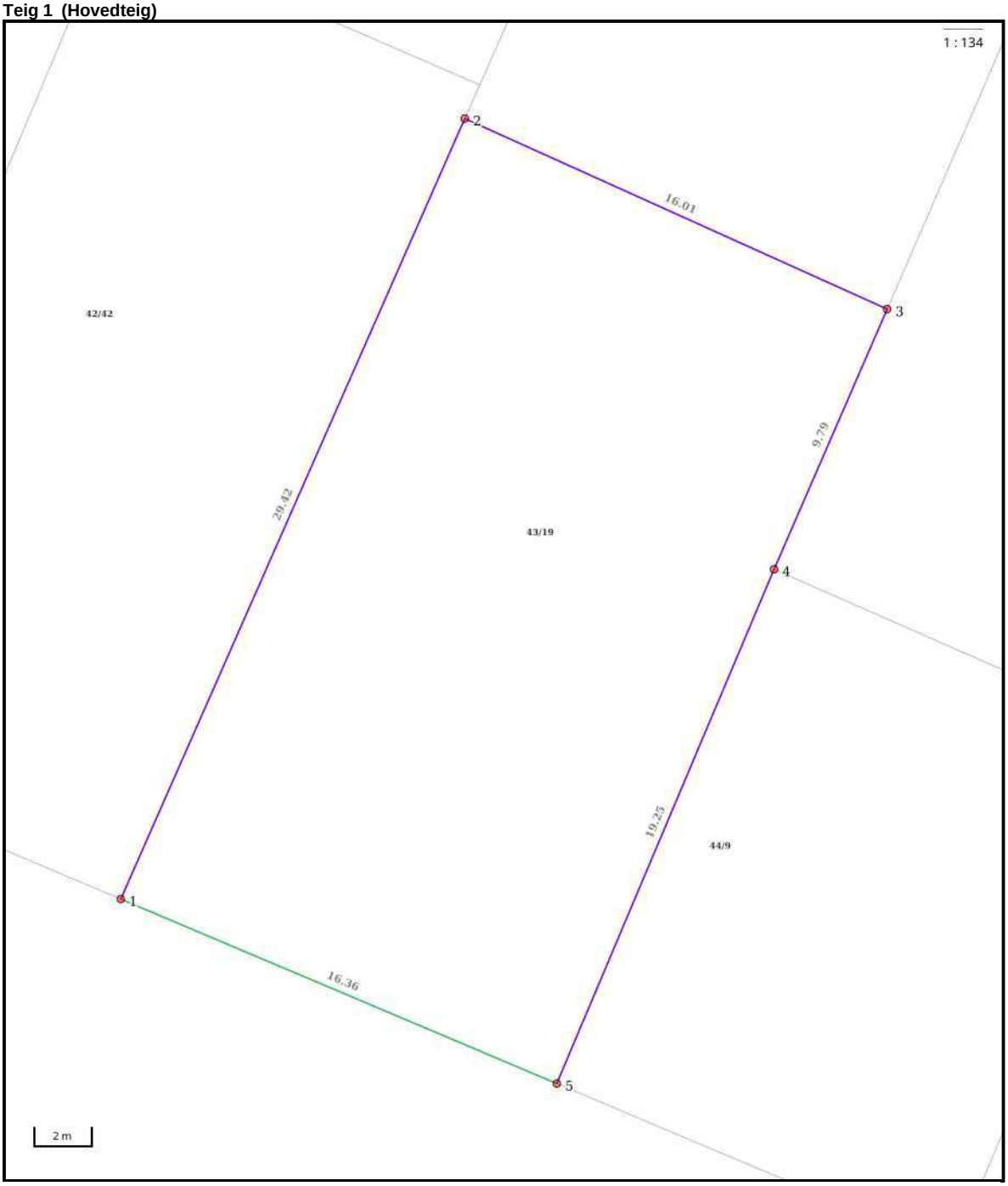
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 472,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

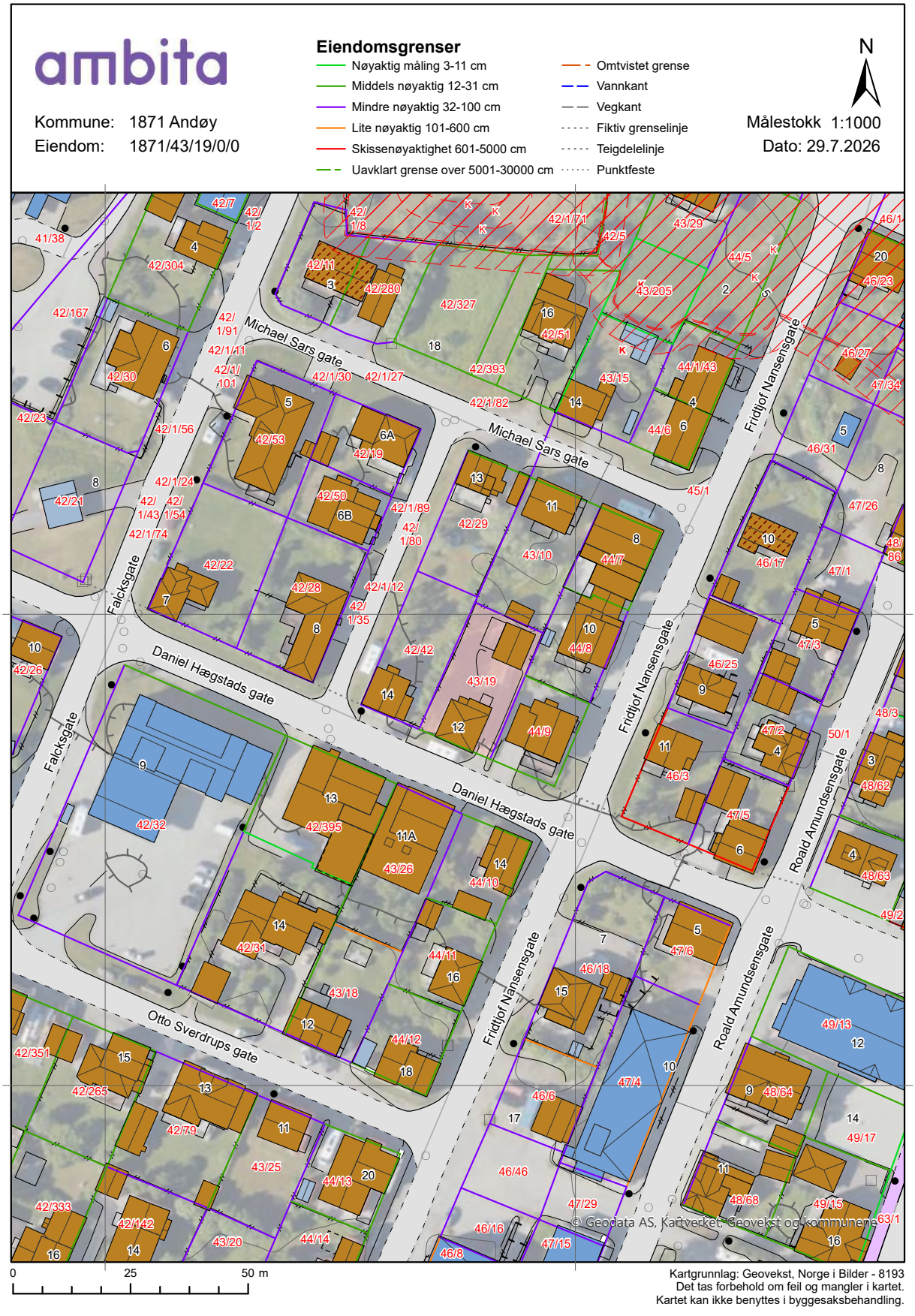
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 690 575,61	544 166,76	29,42m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 690 602,52	544 178,65	16,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	7 690 595,95	544 193,25	9,79m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	7 690 586,98	544 189,34	19,25m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	7 690 569,25	544 181,83	16,36m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

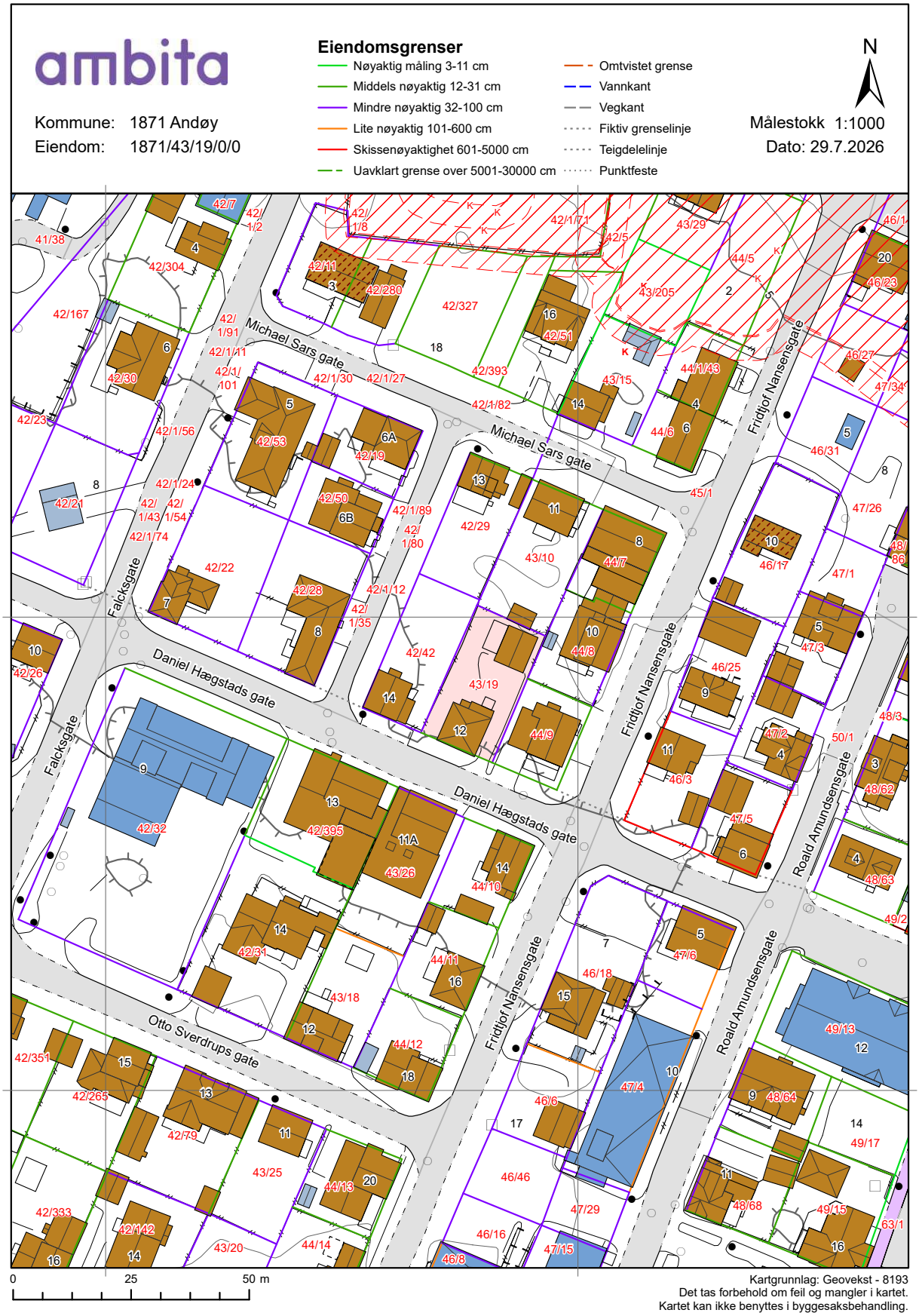
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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


ambita
Kommune: 1871 Andøy
Eiendom: 1871/43/19/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.7.2026
Michael Sars gate
Daniel Hægstads gate
Otto Sverdrups gate
Falcksgate
Fridtjof Nansensgate
Roald Amundsensgate
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1871 Andøy
Eiendom: 1871/43/19/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.7.2026
Michael Sars gate
Daniel Hægstads gate
Otto Sverdrups gate
Falcksgate
Fridtjof Nansensgate
Roald Amundsensgate
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

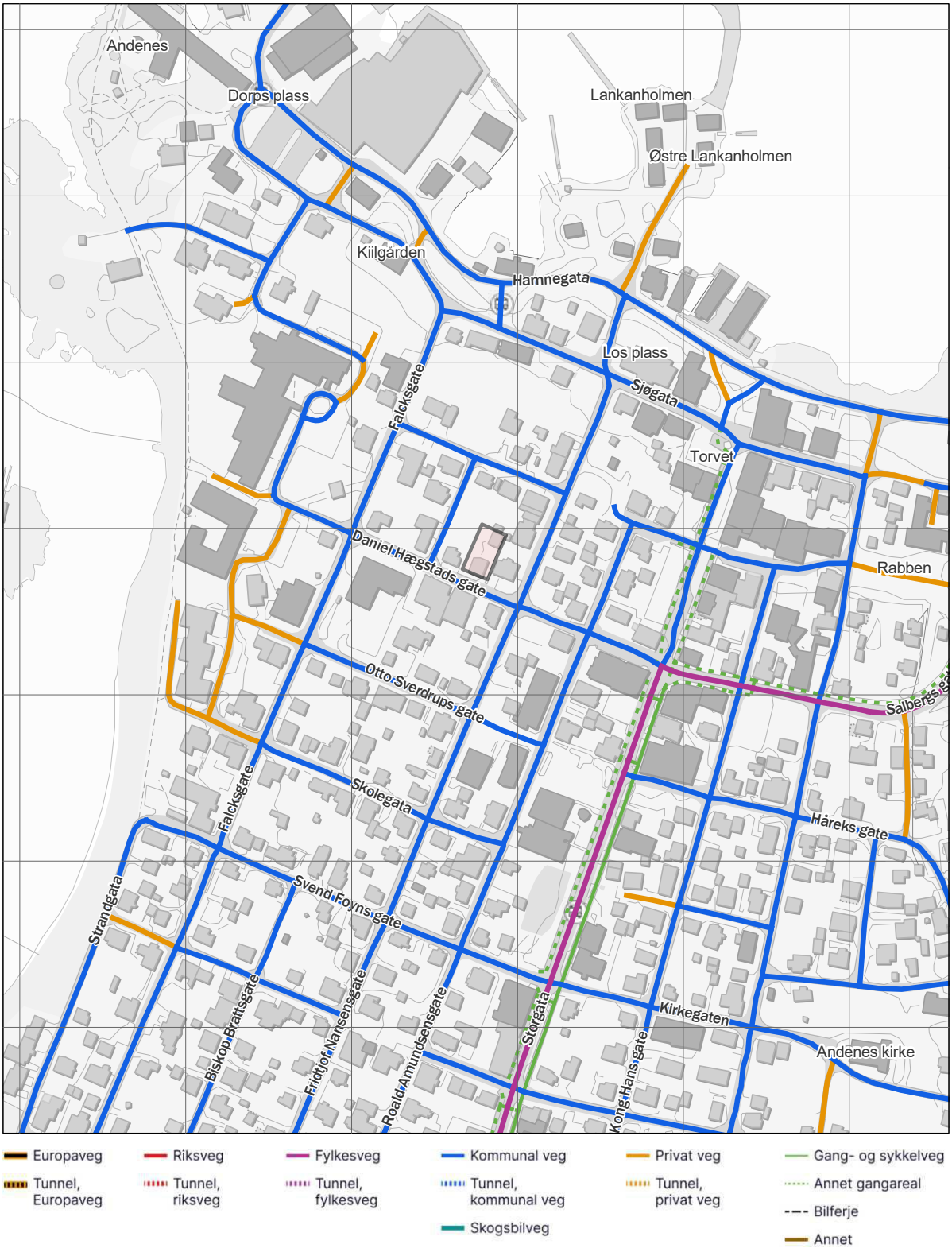

Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Andøy
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/19/0/0
Adresse: Daniel Hægstads gate 12, 8480 ANDENES

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/07/2026



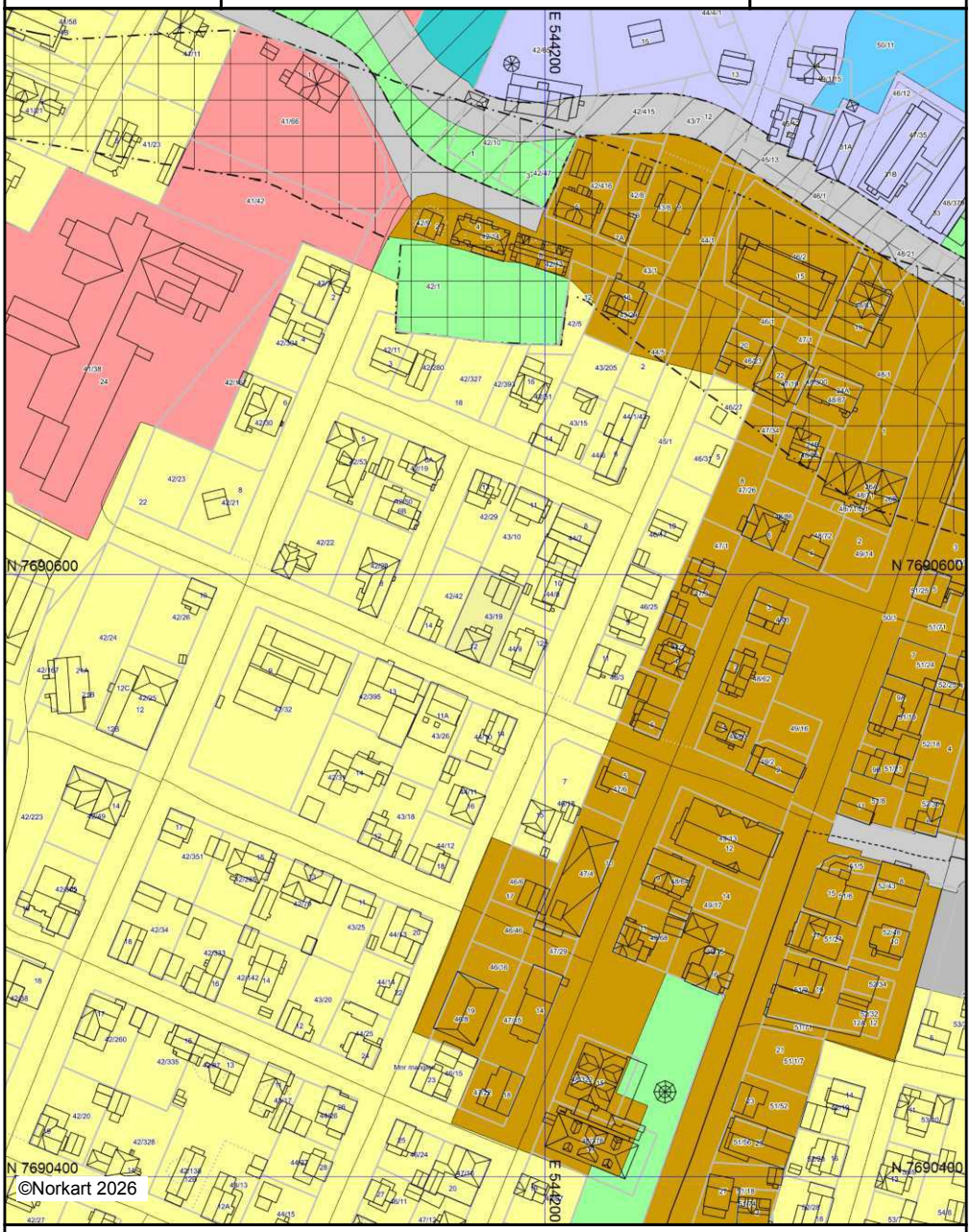
Andøy kommune

Kommuneplan

Eiendom: 43/19
Adresse: Daniel Hægstads gate 12
Utskriftsdato: 29.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Andøy kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 43/19
Adresse: Daniel Hægstads gate 12
Utskriftsdato: 29.07.2026
Målestokk: 1:1000

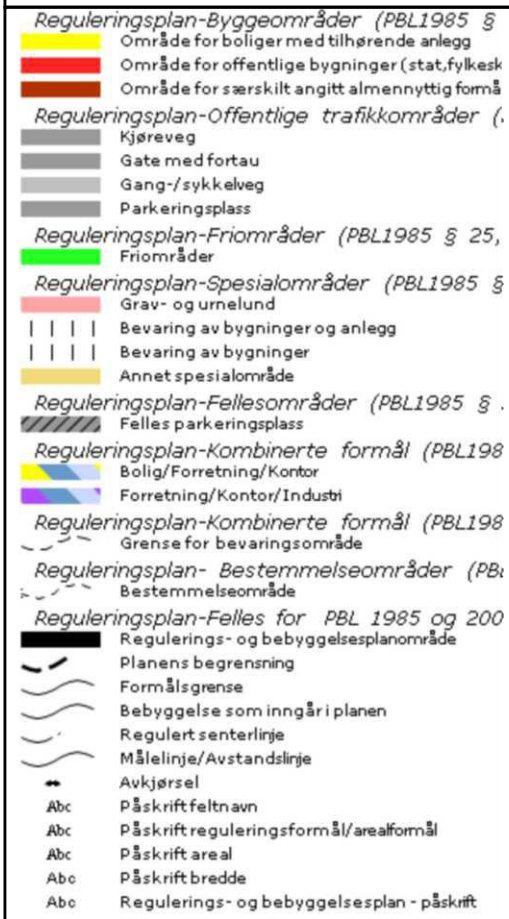
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



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

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

Formålet med Reguleringsplanen og bestemmelsene:

Å sikre en helhetlig og kvalitetsmessig god utnyttelse av området.

Å sikre bevaring av gårdshaugen som automatisk fredet kulturminne.

Å fastsette utfyllingsgrenser og skape en avklart overgang til sjøen.

§ 1 Generelt

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

1.2 Reguleringsplanen inneholder:

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

1.3 Kulturvern

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

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

§ 2 Byggeområder

2.1 Område for forretning F.

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

2.2 Område for garasje G.

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

2.3 Område for kombinert formål B/F/K 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Område for kombinert formål B/F/K 4

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

2.7 Område for kombinert formål B/F/K 5

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

2.8 Område for kombinert formål B/F/K 6

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

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

§ 3 Offentlig trafikkområde

3.1 Gate m/fortau på begge sider, Hamnegata.

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

3.2 Parkering.

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

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

3.3 Torg

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

3.4 Trafikkområde i sjø

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

§ 4 Spesialområder

4.1 Kulturelt bevaringsområde.

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

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

4.2 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.

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

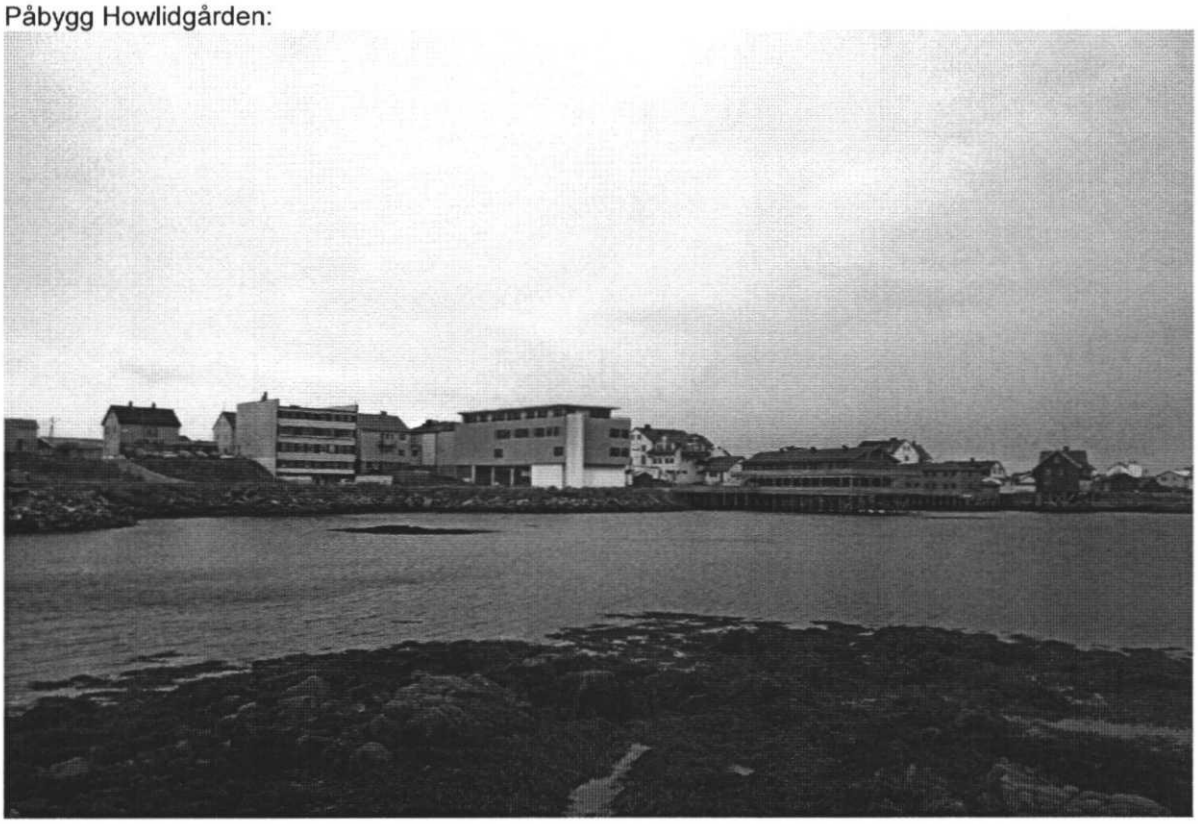
§ 5 Bebyggelsesplaner

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

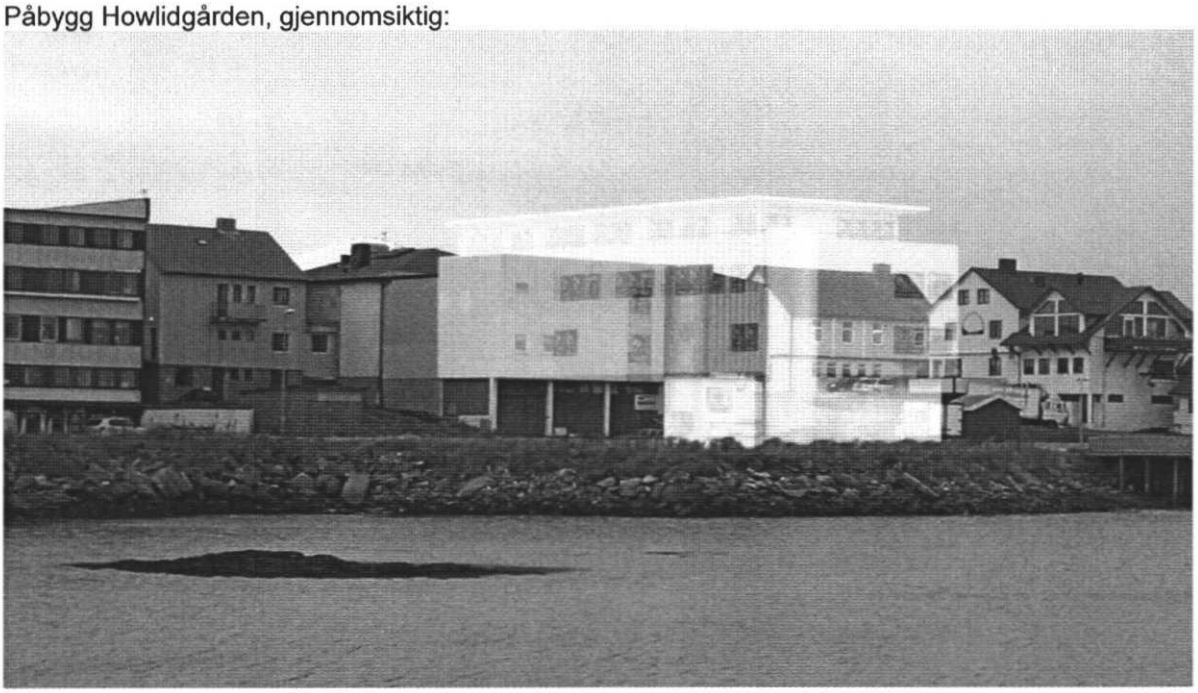
§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Eventuelle nye trafostasjoner integreres i ny bygningsmasse.

Påbygg Howlidgården:



Påbygg Howlidgården, gjennomsiktig:

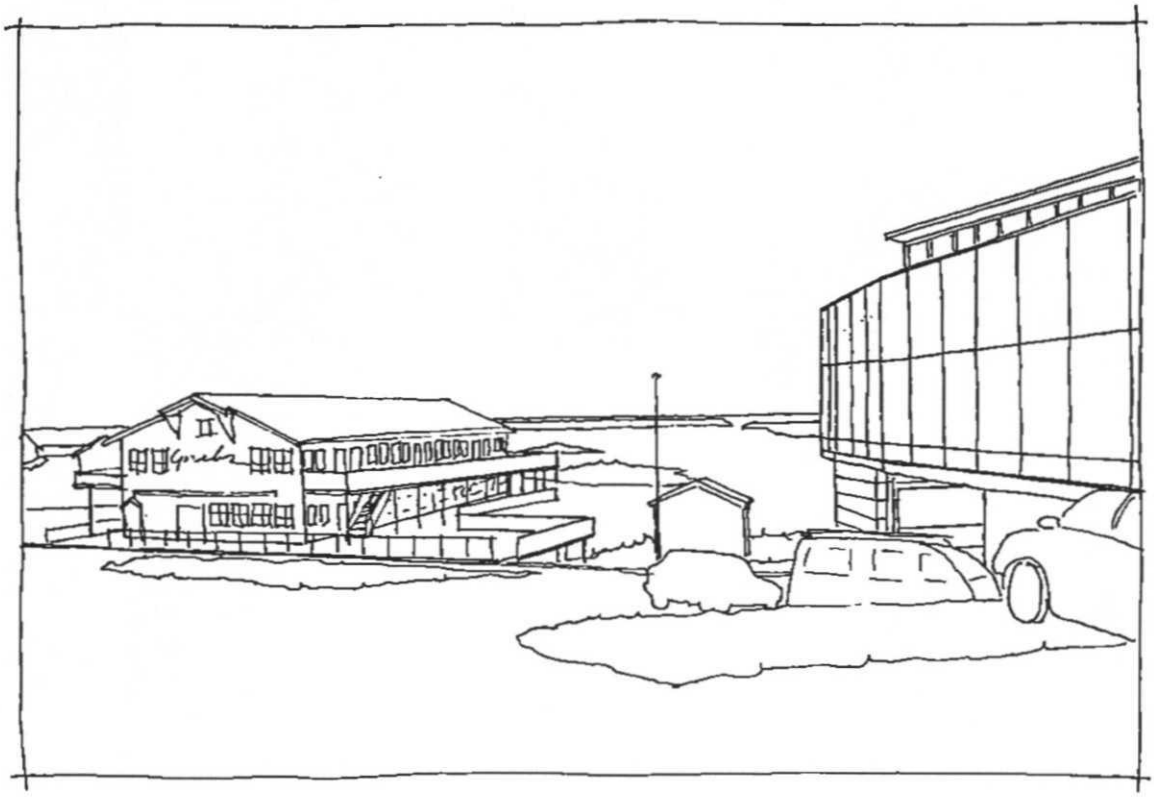


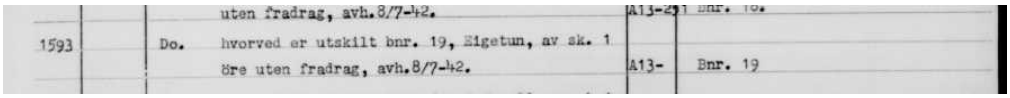
Vedlegg

Opprinnelig bilde "Værrabakken":



Skisse etter påbygg Howlidgården:





			uten fradrag, avh.8/7-42.	A13-21	Bnr. 18.
1593		Do.	hvorved er utskilt bnr. 19, Eigetun, av sk. 1 øre uten fradrag, avh.8/7-42.	A13-	Bnr. 19

Grunndata: 1943/1593

INTERN

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

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: 28260038 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Daniel Hægstads gate 12, 8480 Andenes
Gnr. 43, Bnr. 19, 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: 28260038
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.08.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no