

Velkommen til

Daniel Olaisens vei 38, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Daniel Olaisens vei 38
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1976
Etasjer	2
BRA/BRA-i	225 / 194 m²
Soverom	3

Energimerke D

EiendomsMegler 1 ved Rikke Pernille Pettersen har gleden av å presentere Daniel Olaisens vei 38!

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde sør i Andenes sentrum, med nydelig utsikt mot majestetiske fjell samt noe havutsikt. Her bor du rolig og barnevennlig til, med gangavstand til barnehage, dagligvarebutikk og fine turområder.

Boligen har en funksjonell planløsning over to plan og byr på romslige oppholdsrom med en lys og koselig stue, flere gode soverom, et praktisk kjøkken, bad og separat vaskerom, for å nevne noe. I tillegg er det utleiedel i sokkeletasjen - et attraktivt inntektspotensial eller fleksibel løsning for storfamilien. Boligen fra 1976, er senere tilbygget i 1996. Den fremstår som jevnlig vedlikeholdt og er stedvis oppgradert gjennom årene. Parkering i frittstående garasje og på gruset gårdsplass. Flott uteområde med terrasser, plen og beplantning.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Daniel Olaisens vei 38, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 111, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 502 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 85 000,-

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

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

Sum omkostninger kr 86 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 831,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Kommunale avgifter er beregnet med tall fra 2025, foruten eiendomsskatt hvor oppdatert tall for 2026 er lagt til grunn. Avgiftene kan derfor avvike noe.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 8 876,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 370 liters beholder.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 194 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 225 m²
TBA: 28 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
Parkering i frittstående garasje og for øvrig på egen gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 038 m² på eiet tomt.
Eiendommen består av to teiger. Oppgitt areal er samlet for begge teigene. Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Én teig er bebygd med enebolig og har et areal på 938 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er teigen oppmålt til 939,8 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Én teig er bebygd med garasje og har et areal på ca. 100 m². Teigen er ikke oppmålt, den har fiktive grenser 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. Videre oppfølging av oppmåling og avklaring av garasje tomten er kjøpers ansvar.

Det foreligger en skriftlig avtale om makebytte (grensejustering) med Andøy Kommune som gjelder plassering av garasje utenfor tomtegrensen. Arealet for garasjeteigen er ikke oppmålt. Avtalen er datert 21.09.1981 og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel og gårdsplass med grusdekke.

Eiendommen ligger i nordvestlig skrånende terreng. Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent. Boligens dreneringssystem er vesentlig fra byggeår, men er delvis oppgradert i 2017. Murt grunnmur (lettklinkerblokker), utvendig skvettpusset og stedvis kledd med fasadeplater. Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig i plast fra byggeår. Det er nedgravd oljetank fra byggeår på eiendommen.

Byggeår
Boligen er oppført i 1976, påbygget i 1996 ifølge kommunen. Garasjen er oppført i 1978 ifølge opplysninger fra tidligere selger.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

U. etasje
BRA-i 92 m²: Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad, to boder, lekerom/disponibelt, trappegang og vaskerom.

1. etasje
BRA-i 102 m²: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, tre soverom og trapperom.
TBA: 28 m²: Terrasser.

I tillegg frittstående garasje med BRA-e 31 m².

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Dagens bruk samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger for boligen. Dagens bruk er kontrollert mot opprinnelige tegninger datert 30.01.1975, samt godkjente plan tegninger utarbeidet i forbindelse med tilbygg datert 07.05.1996 og korrigerte fasade tegninger datert 26.01.1996.

Fra godkjente plantegninger datert 07.05.1996 : I 1. etasje gjelder det:
- Bad er omgjort til soverom . Rommet er dog tidligere godkjent som soverom.
- Kjølerom og deler av WC-rom er slått sammen og omgjort til bad. Kjølerom er dog tidligere godkjent som bad.
- Resterende deler av WC-rom er inntatt i gang.
- Det er etablert vindfang i deler av gang. Dette er dog tidligere godkjent.

I U. etasje gjelder det fra godkjente tegninger datert 30.01.1975:
- Vegg mellom vindfang og entre er fjernet.
- det er satt inn en dør mellom soverom og stue i leiligheten.

Utendørs gjelder det:
- Takoverbygg samt terrasse ved vindfang fremkommer ikke av tegninger (søknadspliktig).
- Terrasser er utvidet i forhold til tegninger (søknadspliktig).

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.

Dagens bruk samsvarer med godkjente bygningstegninger for garasjen datert 1981.

Andre lovlighetsmangler påpekt av bygningssakkyndig:
- Krav for rom til varig opphold: Vinduet på soverom i sokkeletasjen bør utbedres slik at det tilfredsstiller rømningskrav, for å sikre forsvarlig rømningsvei ved brann eller annen nødsituasjon, selv om rømningskravet for sokkeletasjen samlet sett er oppfylt.

Standard
Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om det stedvis er preg av slitasje og vedlikeholdsbehov. Boligens grunnoppføring er vesentlig iht. byggeår, der bl.a. isolasjonsmessige forhold og lufttetthet ikke tilfredsstiller samme kvalitet og krav som på dagens boliger.

Boligen er stedvis oppgradert senere år, herunder kan det nevnes:
- 2024-2026: Div. utvendig og innvendig vedlikehold og oppussing - egeninnsats.

- 2021: Bytting av noen vinduer i underetasje. Div. maling/oppussing i trappegang i underetasje - Helemets Pro og egeninnsats.
- 2020: Ny ytterdør 1. etasje. Div. utvendig overflatebehandling terrasse etc. Innvendig maling stue, gang og kjøkken - Helemets Pro og egeninnsats.
- 2019: Div. oppgradering el-anlegg og røranlegg i vaskerom og trappegang - egeninnsats (el-arbeid) og Rørlegger Jan Ellingsen.
- 2018: Utvendig maling hus og garasje. Etterisolering/ny bordkledning fasade mot sørvest. Nye takrenner bolig og garasje. Ny terrasse mot sørvest. - egeninnsats og innleid håndverker, Bygg og oppussingstjenester AS.
- 2017: Oppgradering drenering rundt deler av bygget samt utvidelse hage - egeninnsats. Div. innvendig oppussing/oppgradering - egeninnsats.
- 2016: Nye ytterdører i underetasje. Montering varmepumper i begge etasjer. Montering ny vedovn i 1. etasje - Rørlegger Jan Ellingsen.

Kjøkken i 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kaldloftet.

Kjøkken i underetasje:
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Delvis integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Bad i 1. etasje:
Baderom fra byggeår. Overflateoppusset i ettertid. Vegger er utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjnisje. Plastsluk. Våtrommet har mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt fra vindfang, mot våtsone i dusj, uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasje:
Baderom fra byggeår. Vegger er utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Plastsluk fra byggeåret. Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte. Hulltaking er foretatt fra bod, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i underetasje:
Vaskerom fra byggeår. Vegger er utført med malte plater. Malte himlingsplater i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet. Vaskerommet er utstyrt med skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk fra byggeåret. Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte. Hulltaking er foretatt fra trappegang, inn mot våtrommet ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt strie og malt panel på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak. Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft. Innvendig har boligen formpressede lettdører i hovedetasjen og malte finerdører fra byggeår i underetasjen.

Rom under terreng:
Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn, med påliggende belegg og laminat. Yttervegger mot grunnmur er vesentlig

utført som utlektet/uisolert konstruksjon med platekledning. Hulltaking er foretatt ved bunnsvill i bod, uten å påvise unormale forhold.

Pipe og ildsted:
Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue. Siste tilsyn ble utført 02.02.2026 og ingen avvik ble avdekket. Det ble likevel registrert en anmerkning som omhandler at det mangler takstige for sikker adkomst for feier.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår og stedvis nyere kobberrør.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er utført i plast, vesentlig fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).

Varmepumpe:
Boligen har installert varmepumpe luft til luft i stue i begge etasjer. Varmepumper ble installert i 2016.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder for hoveddel er fra 2010, og er plassert på vaskerom. 200 liters varmtvannsbereder for utleiedel er fra 2010, og er plassert i bod.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon i henhold til byggeår, omfattende fornyet i 2017, bl.a. oppgradert til jordfeilautomater og overspenningsvern i sikringsskap. Utleieenhet i underetasje har eget fordelingsskap med jordfeilautomater og undermåler. Se ytterligere beskrivelse i tilstandsrapport.

Branntekniske forhold:
Vinduet på soverom i sokkeletasjen bør utbedres slik at det tilfredsstiller rømningskrav, for å sikre forsvarlig rømningsvei ved brann eller annen nødsituasjon, selv om rømningskravet for sokkeletasjen samlet sett er oppfylt.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taket var snødekket på befaringstidspunktet, og har derfor begrensede muligheter for kontroll.
- Veggkonstruksjon: Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Bordkledningen er stedvis oppsprukket på grunn av elde og værslitasje. Yttervegg mangler kledning mellom utkragede gulvbjelker til balkong, og det er påvist slitasje og skader på vindsperre/papp i samme område. Det er påvist stedvis skade i fasadeplate i underetasje.
- Takkonstruksjon/loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt

av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er stedvis påvist fuktskjolder og misfarging på takisolasjon, spesielt under takgjennomføring. Takisolasjon har mangelfull utførelse i områder der det er montert kasser for downlights.
- Vinduer: Det er påvist diverse avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. manglende åpning/klaring mellom vinduskledning og beslag, enkelte vinduer mangler beslag over og under vindu, utvendig tetting er stedvis mangelfull/ikke fagmessig utført på noen vinduer i underetasjen (i murvegg). Vindusbeslag på enkelte vinduer er preget av slitasje og korrosjon. Noen vinduer er fra opprinnelig byggeår, og forventet brukstid nærmer seg oppnådd. Vinduer har generelt preg av elde og værslitasje samt stedvis redusert bruksfunksjon.
- Dører: Det er påvist diverse avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. manglende åpning/klaring mellom vinduskledning og beslag, enkelte vinduer mangler beslag over og under vindu, utvendig tetting er stedvis mangelfull/ikke fagmessig utført på noen vinduer i underetasjen (i murvegg). Vindusbeslag på enkelte vinduer er preget av slitasje og korrosjon. Noen vinduer er fra opprinnelig byggeår, og forventet brukstid nærmer seg oppnådd. Vinduer har generelt preg av elde og værslitasje samt stedvis redusert bruksfunksjon.
- Vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet på del av dreneringen som er fra byggeår. Utvendig fuktsikring (vortepapp) mangler stedvis tilfredsstillende avslutning ved terreng (kantlist).

TG2 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Avstand fra sotluke til brennbart materiale er nærmere enn 300 mm. Kompenserende tiltak er utført ved å montere sotlukestein innenfor sotluken. Tiltaket er godkjent av Andøy kommune, jfr. bekreftelse datert 19.02.2026.
- Innvendige trapper: Trappen er nokså bratt og har liten frihøyde i trappeløpet. Det er registrert knirk i trappen.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmtvannstank 2: Varmtvannsbereder er plassert i et rom uten sluk, og det er ikke installert noen alternativ kompenserende løsning for vanndeteksjon eller avrenning.
- Kjøkken 1. etasje: Avtrekket fra kjøkkenventilator er ført ut i raftekasse på kaldloftet, noe som ikke er i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Bad 1. etasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt svakt fall i dusjnisje. Det er påvist sprekk i flis i dusjnisje. Det er stedvis påvist at flisfuger har riss/sprekker samt mykfug i hjørner og overganger er preget av elde og ufagmessig utførelse. Pålimt terskellist inn mot dusjnisje reduserer mulighet for evt. lekkasjevann vil ledes til sluket. Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Ventilasjon: Avtrekket fra våtrommet er ført ut i raftekasse på kaldloftet, noe som ikke er i henhold til gjeldende anbefalinger. Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.
- Kjøkken, underetasje: TG 2 vurderes på bakgrunn av generell bruksslitasje.
- Bad, underetasje: Baderomsplater er ikke montert fagmessig, det er ikke tilfredsstillende forsegling/fug i skjøter, hjørner og overganger i våtsone. Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Det er stedvis påvist betydelig trapping (høydeforskjell) mellom gulvfliser.
- Vaskerom, underetasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Beleggutførelsen (sveising) i hjørnene

er ikke fagmessig utført, og det er påvist en skjøt i belegget som ikke er sveiset. Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Deler mangler stedvis tilfredsstillende bortledning av vann fra tak-nedløp (tak over inngangsparti og karnapp). TG 3 utløses av manglende snøfanger.
- Oljetank: Det foreligger generelt krav om sanering eller fjerning av oljefyringsanlegg som er beregnet for fossilt brensel eller som ikke lenger er i bruk.

TG3 - Innvendig:
- Bad 1. etasje: Baderomsplater er ikke montert fagmessig, det er ikke tilfredsstillende forsegling/fug i skjøter, hjørner og overganger i våtsone. Det er påvist stedvis svelling/fuktskade i plateskjøter i våtsone.
- Bad, underetasje: Tettesjikt/membran på gulvet kan ikke konstateres, da det ikke er synlig verken i sluk eller ved dør, og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Det er derfor ikke bekreftet om det er tettesjikt på gulvet. Baderomsplater er ikke montert i henhold til produktets monteringsveiledning, og tilfredsstiller derfor ikke krav til tettesjikt i våtsone. Våtrommets alder tilsier at forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l., noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vaskerom, underetasje: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer på våtrommet. Det mangler tettesjikt på vegg i våtsone ved skyllekar. Det er påvist en ufagmessig utførelse av membran/klemring ved sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende tiltak kan medføre helserisiko for beboere.
- Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
- Vinduet på soverom i sokkeletasjen bør utbedres slik at det tilfredsstiller rømningskrav, for å sikre forsvarlig rømningsvei ved brann eller annen nødsituasjon, selv om rømningskravet for sokkeletasjen samlet sett er oppfylt.
- Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fall.
- Det bør monteres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1-2
Det har vært utetthet mellom kobber vannrør og gulv ved toalett på bad i hovedetasjen (i rørgjennomføring). Dette ble i 2021 tettet

med Tek7 (ufaglært arbeid). Begge bad (kjeller og hovedetasje) har noe mangelfullt fall mot sluk. Det er antydning til sprekk i flis i dusjsone samt enkelte fliser med ujevn høyde. Det har før nåværende eiers eiertid vært vannlekkasje fra bad i hovedetasjen med vanninntrengning i bod i kjeller. Dette ble utbedret av tidligere eier ved renovering før 2016. Nåværende eier har ikke merket noe til dette i sin eiertid (ca. 10 år). Takplate i bod ble malt i 2025. Bad i hovedetasjen ble renovert av tidligere eier før 2016. Det foreligger ikke kjent dokumentasjon på oppbygging, membran eller sluk.

Pkt. 4
Takrenner lekker/drypper noen plasser på hovedtak og karnapp utbygg.

Pkt. 5
- Faglært arbeid utført av Bygg og oppussingstjenester AS i 2018. Arbeid omfattet: Riving av yttervegg sørvest, etterisolering 5cm, nye asfaltplater og vindsperre, samt montering av ny bordkledning. Utvendig arbeid på karnapp inkludert utskifting av balkongdør. Utskifting av bordkledning på framside/portside av garasje samt enkelte bord på sørvest- og vestvegg. Montering av nye takrenner på hus og garasje. Riving av eksisterende terrasse og oppføring av ny terrasse mellom hus og garasje, med trapp ned til hage. Det ble montert rekkverk og spilevegger under terrassen med hengslet dør. I tillegg utskifting av bord på rekkverk på balkong utenfor soverom.
- Faglært arbeid utført Helements PRO AS: I 2020: utskifting av ytterdør med sidevindu i hovedetasjen, og i 2021 ble det utskifting av 3 stk. liggende vindu på soverom, kjøkken og trapperom i kjeller.
- Ufaglært arbeid: I 2016 ble gjort utskifting av ytterdør kjellerleilighet og ytterdør inn til trappegang i kjeller. På ytterdør inn til trappegang ble det også støpt opp en høyere sokkel for å hindre vanninntrenging. Året etter, i 2017 ble det utskifting av vindu på soverom mot nordøst i hovedetasje og i 2018 ble det malt 2 strøk maling på vegger og tak utvendig.

Pkt. 6
Selger opplyser at vinduet på det minste soverommet i kjellerleiligheten er i dårlig stand. Det samme gjelder liggende vindu på bod/lekerom i kjeller. Vinduene er vanskelige å åpne og lukke. Vinduslister på eldre vinduer i hovedetasjen har hatt avflassing av maling i nedre hjørner. Vinduene antas å være fra ca. 1996 (basert på merking). Det har tidligere forekommet noe kondens på vinduer ved stor ansamling av personer i stue og høy luftfuktighet. I 2024 ble vinduslister på vinduer i hovedetasjen pusset, grunnet og malt i lyse farger. Arbeidet er utført ufaglært.

Pkt. 7
Bygg og oppussingstjenester AS skiftet bordkledning på framsiden (portsiden) av garasjen, samt enkelte bord på sørvest - og vestveggen i 2018. I tillegg ble takrenner byttet. Samme år ble ufaglært arbeid utført. Vegger, tak og garasjeport ble malt med to strøk på alle flater.

Pkt. 9
Selger opplyser om at grunnmurspapp som ligger på framside/sørøst under kjøkkenvindu har defekt tettelist og at grunnmurspapp på nordvest side mangler tettelist.

Pkt. 10
Det har forekommet vanninntrenging via ytterdør i kjeller på nordøst side som følge av store mengder overvann. Dette skjedde både under tidligere eier og i 2017, etter at vi overtok boligen. Det ble da observert vannmerker nederst på veggplatene i trapperommet, samt fukt under gulvbelegget på ett av soverommene i kjelleren. Dette antas å ha sammenheng med den nevnte vanninntrengingen.

I 2017 ble det utført arbeid av ufaglært personell. Det ble støpt ny, høyere sokkel og montert ny ytterdør. I tillegg ble det etablert drenering rundt boligen samt lagt grunnmurspapp på nordvest side av huset. Etter at disse tiltakene ble gjennomført, har vi ikke opplevd problemer med overvann. Tidligere eier installerte også en overvannskum rett utenfor kjellerdøren på nordøst side. Denne var delvis tildekket av skitt og sand, men er nå renset og fungerer som den skal.

Pkt. 11
I 2017 ble det lagt dreneringsrør rundt deler av boligen av ufaglært. Det er lagt dreneringsrør ifra 2-3 meter øst for trapp ved inngangsparti hovedetasjen og videre til hjørnet av huset i nordøst hvor hagen starter. Derfra videre ned i hagen og langs nordvest siden av boligen og ut nedfor hagen på sørvest siden. Takrenne nordvest er også koblet på dreneringen. og en egen utstikker ved trapp ned til kjelleren som er koblet på samme dreneringsrør. Har et kart med oversikt.

Pkt. 15
Det har vært byttet hovedstoppekran og stoppekran til leilighet, samt VVB i kjellerleilighet av rørlegger uten registrert firma i 2017.

Pkt. 18
I 2016 ble det montert 2 stk. varmepumper av rørlegger Jan Ellingsen AS.

Pkt. 20
Faglært har i 2017 montert ny peis i hovedetasjen, borret nytt hull og støpt igjen det gamle.

Pkt. 21
Det finnes oljetank på eiendommen. Selger tror oljetanken ligger under platten på fremsiden av boligen ved inngangspartiet. Det er 2 stk. påfyllingsrør/lufterør.

Pkt. 23
Faglært arbeid utført på det elektriske anlegget i 2017 av eier selv (faglært elektriker). Beskrivelse av arbeidet ligger i samsvarserklæringen.

Pkt. 26
Tidligere eier har oppført et tilbygg/karnapp. Det er usikkert om dette var en del av den opprinnelige byggetegningen. Terrassen mellom boligen og garasjen er også utvidet i forhold til opprinnelig løsning. Selger har ikke kjennskap til om disse tiltakene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Pkt. 30
Eiendommen har en utleiedel som er godkjent for utleie av Andøy Kommune.

Pkt. 33
Selger opplyser om takstrapport ble utført i 2015 av takstmann Jarle Bergheim. Har også en skaderapport fra 2020 fra takst team nord med skadenummer 1462101000002.

Pkt. 37
Boligen har tilhørende garasje. Det er registrert setningsskader på nordvestre hjørne av grunnmur, med skjevheter i gulv i samme

område samt krakelering i gulvplaten ved porten. Det er gjort enkle tiltak med bygningsskum for å redusere setningsskaden. Ved montering av nye takrenner av firma i 2018 ble det ikke tilbakemontert tettelister mellom takplater og lekter, og ufaglært arbeid ble utført.

Pkt. 38
- Annet faglært arbeid som har vært utført: Det ble etablert nytt røropplegg på vaskerommet med ny utslagsvask og utekran av Rørlegger Jan Ellingsen AS i 2019. I 2021 har Helemets Pro byttet tre vinduer på soverom, kjøkken og i trapperom i kjeller. Det ble også montert to nye innerdører fra trapperom i kjeller til bod og vaskerom, inkludert foring og listing. Videre ble det lagt opptrinn i kjellertrapp samt etablert vegg og gelender. I 2022 har Trollfjord bredbånd lagt fiber til boligen.
- Annet ufaglært arbeid som ble gjort i 2016 er: På egeninnsats og vennetjenester er det utført byggetjenester på boligen: Det er lagt nytt laminatgulv på 6 mm iso-plater i hovedetasjen, samt nytt belegg i yttergang. I kjelleretasjen er det lagt nytt laminatgulv på 6 mm iso -plater på ett soverom, i stue og i trappegang. Det er byttet to ytterdører i kjelleretasjen og ett vindu i hovedetasjen på soverom nordøst. Alle seks innerdører i hovedetasjen er byttet. Det er etablert drenering rundt nesten hele huset der dette har vært mulig med hensyn til berg og terreng. Dreneringen ble spylt i 2023 som et vedlikeholdstiltak. Innvendig er samtlige rom malt, med unntak av bad i hovedetasjen og bad i kjelleretasjen. Utvendig ble yttervegger, vinduslister, takplater samt garasjeport på bolig og garasje malt sommeren 2018. Alt ble malt i to strøk. Håndlist og deler av gelender ble malt på nytt sommeren 2025. Terrassen mot sørvest og inngangspartiet mot nordøst ble beiset sommeren 2025. I 2018 ble det bygget en platting under terrassen for lagring av hagemøbler. I 2020 ble det bygget hyller/reol i garasjen for lagring. Det elektriske anlegget i boligen ble oppgradert i 2017 av eier, som er faglært elektriker med fagbrev, uten registrert firma. Sikringsskapet ble renovert, og alle sikringer ble byttet til nye jordfeilautomater. Det ble også montert overspenningsvern. Det er lagt opp nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom, egen kurs til kaffetrakter på kjøkken, samt kurser til avtrekksvifter på bad og vaskerom, med mer. Detaljert beskrivelse av arbeidet fremgår av samsvarserklæring som følger boligen. Det er byttet hovedstoppekran for boligen og montert to stoppekraner til leilighet. Det er installert ny varmtvannsbereder samt nytt vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin i kjellerleilighet. Alt arbeid er utført av selger, faglært rørlegger uten registrert firma. Det er montert avtrekksvifter på vaskerom og på begge bad.

Pkt. 41
Selger har en skriftlig makebytteavtale med Andøy Kommune om plassering av garasje.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Etter ferdigstillelse av tilstandsrapport har selger opplyst følgende:
-Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer) + våtrom og kjøkken har avtrekksvifter.
-takplaten på badet i hovedetasjen viser tegn til svak svelling i en av skjøtene. Har gått gjennom merknaden fra takstmannen om loft/tak og har foretatt ekstra utvendig tetting ved å behandle takgjennomføring/taklur med Rooftec. Anbefaler likevel å holde øye med taklur fremover.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, med utførelse fra byggeår. Yttertaket er tekket med aluminiumsplater fra byggeår. Takrenner og nedløp i stål og stedvis plast. Heldekkende pipebeslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i 1. etasje er utført i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Grunnmur i underetasje er skvettpusset utvendig og delvis kledd med fasadeplater.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis vindu med koblet glass. Fleste vinduer er fra byggeår og 1980-1990 tallet. Noen vinduer i underetasjen er skiftet i 2021.

Dører:
Malte ytterdører og balkongdører i tre. Alle ytterdører er skiftet i senere tid.

Balkonger/terrasser:
Balkong, terrasse og trapp/uteplass ved hovedinngang er utført itrekonstruksjon med spaltedekke i tre.

Garasje:
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygde w-takstoler uten undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk, delvis kledd innvendig med plater samt utvendig liggende bordkledning. Betong ringmur, betonggulv. Leddport i stål med portåpner, gangdør i tre. Vinduer med 2-lags glass. Innlagt strøm. Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i nordvestlig hellende terreng, i attraktivt og etablert boligområde sør i Andenes sentrum. Nordvest-vendt hovedfasade med noe utsikt. Barnevennlig område med gangavstand til bl.a. barnehage og dagligvarebutikk samt tilrettelagt turområde. Kommunesenteret Andenes har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly. Andenes har også stor fiskerihavn med fiskemottak.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei. 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.

Frittstående hvitevarer i hovedetasjen medfølger ikke i salget (kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vinskap og micro). Frittstående hvitevarer i underetasjen medfølger i salget (kjøleskap og oppvaskmaskin).

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.10.1976, men ikke ferdigattest ifølge kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5)

utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Boligen ble tilbygget med karnapp i 1996. Det foreligger byggetillatelse samt godkjente bygningstegninger. Det foreligger også byggetillatelse samt godkjente bygningstegninger for tilbygg av vindfang i 1988, men dette ble aldri utført. Tilbyggene er ifølge kommunen godkjent som meldingstiltak. Det foreligger derfor ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det foreligger godkjente bygningstegninger, godkjent byggemelding samt vedtak på frittstående garasje datert 1981. Ifølge tidligere selger ble garasjen oppført i 1978. Det foreligger derimot ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Takoverbygg ved inngangsparti og terrasser:
I senere tid er det bygget takoverbygg ved inngangsparti i 1. etasje, og terrasser mellom bolig og garasje er utvidet i forhold til hva som opprinnelig er godkjent. Det foreligger ingen dokumentasjon for tiltakene, og det er usikkert når tiltakene er utført. Megler kan derfor ikke kontrollere lovligheten for tiltakene. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Det er elektriske varmekabler i gulv på begge bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Det gjøres oppmerksom på at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fiber ifølge selger.

Adgang til utleie
Boligen er registrert med en bruksenhet.

Boligen er registrert med utleiedel i deler av underetasjen. Utleiedelen har egen inngang og inneholder gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod. Det er intern forbindelse mellom bruksenhetene, slik at utleieden fremstår ikke som en selvstendig bruksenhet.

Dagens bruk samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger datert 30.01.75, arealet er i utgangspunktet godkjent for varig opphold. Det er satt inn en dør mellom stue og soverom i leiligheten. Vindu på soverommet tilfredsstiller ikke kravene for rom til varig opphold med tanke på rømningsvei. Utleiedelens areal på soverom er av denne grunn ikke godkjent for beboelse. På opprinnelige tegninger er det ikke dør mellom hoveddel og leilighet. Det er i dag etablert dør mellom enhetene.

Det fremkommer ikke av matrikkelen at boligen har utleieleilighet. Godkjente bygningstegninger datert 30.01.75 gjelder sokkel m/leilighet. Kommunen har bekreftet i mail datert 01.08.16 at boligen er godkjent med leilighet i sokkelen.

Det er ikke aktivt leieforhold.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for Merket III med plan-ID 197102, datert 02.03.1971. Eiendommen er avsatt til samme formål i kommuneplanens arealdel med plan-ID 201301, datert 17.03.2014.

Plankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

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 630 154,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 520 616,-.

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
Jonas Borgen Mikalsen og Maria Wessel

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 6553
Dato: 28.10.1974
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 6554
Dato: 28.10.1974
Med flere bestemmelser

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,85 % 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 19-02-2026 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 19.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 03.02.2026
Energiattest, datert 03.02.2026
Bygningstegninger enebolig, datert 1975
Bygningstegninger tilbygg, datert 1996
Bygningstegninger garasje, datert 1981
Byggemelding garasje, datert 28.07.1981
Vedtak i byggesak oppføring av garasje, datert 24.08.1981
Midlertidig brukstillatelse, datert 18.10.1976
Målebrev og tinglyst skjøte, datert 28.10.1974
Brev til Andøy Formannskap ang. makebytte, datert 21.09.1981
Matrikkelrapport, datert 02.03.2026
Grunnkart, datert 02.02.2026
Plankart, datert 02.02.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 1971
Branntilsyn, datert 2026
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



Velkommen til Daniel Olaisens vei 38!























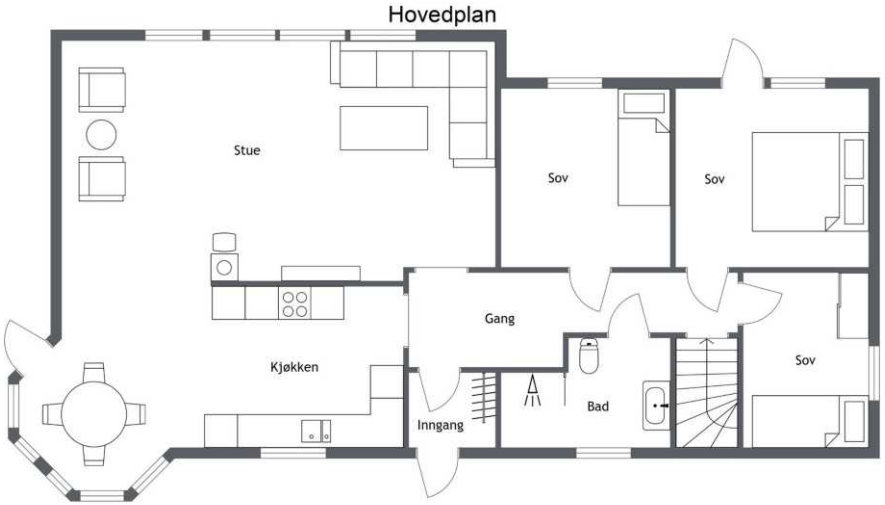




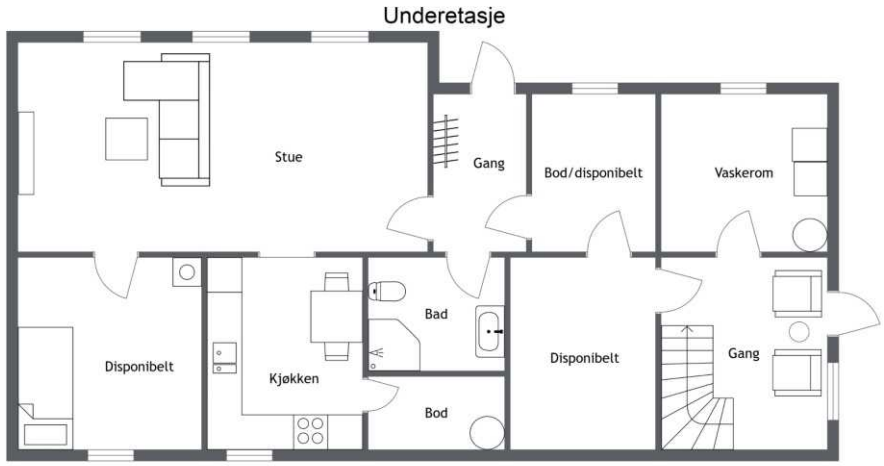








Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 43,43, bnr. 111,111, snr. 0,0

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1923 **Referansenummer:** XZ9205

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1975, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om det stedvis er preg av slitasje og vedlikeholdsbehov.

Boligens grunnoppføring er vesentlig iht. byggeår, der bl.a. isolasjonsmessige forhold og lufttetthet ikke tilfredsstiller samme kvalitet og krav som på dagens boliger.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

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

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, med utførelse fra byggeår. Yttertaket er tekket med aluminiumsplater fra byggeår. Takrenner og nedløp i stål og stedvis plast. Heldekkende pipebeslag i stål.
Yttervegger i 1. etasje er utført i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Grunnmur i underetasje er skvettpusset utvendig og delvis kledd med fasadeplater.
Malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis vindu med koblet glass. Fleste vinduer er fra byggeår og 1980-1990 tallet. Noen vinduer i underetasjen er skiftet i 2021.
Malte ytterdører og balkongdører i tre. Alle ytterdører er skiftet i senere tid.
Balkong, terrasse og trapp/uteplass ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med spaltedekke i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt strie og malt panel på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak.
Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue
Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn, med påliggende belegg og laminat. Yttervegger mot grunnmur er vesentlig utført som utlektet/uisolert konstruksjon med platekledning. Hulltaking er foretatt ved bunnsvill i bod, uten å påvise unormale forhold.
Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft.
Innvendig har boligen formpressede lettdører i hovedetasjen og malte finerdører fra byggeår i underetasjen.

VÅTROM Gå til side

BAD 1. ETASJE
Baderom fra byggeår. Overflateoppusset i ettertid.
Vegger er utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjnisje. Plastsluk.
Våtrommet har mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt fra vindfang, mot våtsone i dusj, uten å påvise unormale forhold.

VASKEROM UNDERETASJE
Vaskerom fra byggeår.
Vegger er utført med malte plater. Malte himlingsplater i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Vaskerommet er utstyrt med skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk fra byggeåret.
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.
Hulltaking er foretatt fra trappegang, inn mot våtrommet ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

BAD UNDERETASJE
Baderom fra byggeår.
Vegger er utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Plastsluk fra byggeåret.
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.
Hulltaking er foretatt fra bod, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN 1. ETASJE
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kaldloftet.

KJØKKEN UNDERETASJE
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Delvis integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår og stedvis nyere kobberrør.
Innvendige avløpsrør er utført i plast, vesentlig fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).
Boligen har installert varmepumpe luft til luft i stue i begge etasjer. Varmepumper ble installert i 2016.
200 liters varmtvannsbereder for hoveddel er fra 2010, og er plassert på vaskerom.
200 liters varmtvannsbereder for utleiedel er fra 2010, og er plassert i bod.
Normal elektrisk installasjon i henhold til byggeår, omfattende fornyet i 2017, bl.a. oppgradert til jordfeilautomater og overspenningsvern i sikringsskap. Utleieenhet i underetasje har eget fordelingsskap med jordfeilautomater og undermåler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i nordvestlig skrånende terreng.
Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent.
Boligens dreneringssystem er vesentlig fra byggeår, men er delvis oppgradert i 2017.
Murt grunnmur (lettklinkerblokker), utvendig skvettpusset og stedvis kledd med fasadeplater. Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig i plast fra byggeår.
Det er nedgravd oljetank fra byggeår på eiendommen.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende tiltak kan medføre helserisiko for beboere.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Vinduet på soverom i sokkeletasjen bør utbedres slik at det tilfredsstiller rømningskrav, for å sikre forsvarlig rømningsvei ved brann eller annen nødsituasjon, selv om rømningskravet for sokkeletasjen samlet sett er oppfylt.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fall.

Det bør monteres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	225 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 30.07.1975, samt revidert tegning av plan 1. etasje fra 07.05.1996.
Det er påvist mindre avvik i romplan og bruksendring av rom mellom opprinnelig tegning fra 1975 og det faktiske bygget, bl.a. er bad og wc slått sammen til ett rom i 1. etasje samt vindfang er gjort større ved å utelate inntrukket yttervegg ved inngangsparti. I underetasje er bod/hobby tatt i bruk som lekerom (vindu er kledd igjen), vindfang og entré er slått sammen til ett rom samt bod er gjort større ved å unnlate inntrukket grunnmur ved inngangsparti.
Revidert tegning av 1. etasje fra 1996 har avvik i romplan i forhold til det faktiske bygget. Det er ikke etablert kjølerom (som vist på tegning). Bad, soverom og vindfang er beholdt iht. opprinnelig plan og wc er slått sammen med bad.

Forholdene bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

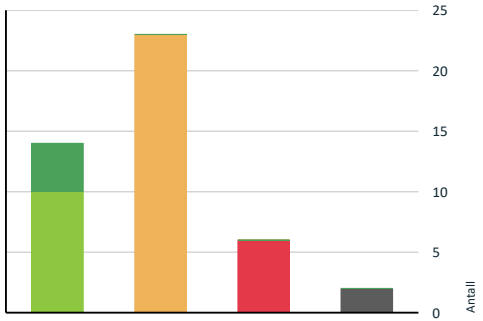
Garasje

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

Det er påvist mindre avvik mellom godkjente tegninger fra 1981 i kommunalt register og det faktiske bygget. Avviket omfatter mindre arealavvik samt endret planløsning (skillevegg mellom garasje og bod er fjernet). Plassering ytterdør er endret.
Forholdene bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

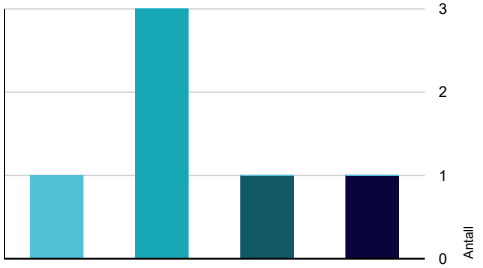
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Panteattest er innhentet for eiendommen, med påførte heftelser, uten at dette vurderes å ha betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales at det innhentes ny panteattest for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen var møblert på befaringstidspunktet, noe som begrenser muligheten for grundig kontroll av alle overflater og konstruksjoner. Det anbefales å foreta en nærmere undersøkelse når boligen er tømt.

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

Snødekket eiendom og bygning på befaringstidspunktet begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll av utvendige forhold.

Oppsummering av avvik

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også stedvis preges av elde og bruksslitasje.

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Montering varmepumper i begge etasjer. Montering ny vedovn i 1. etasje - Rørlegger Jan Ellingsen.
2016	Modernisering	Nye ytterdører i underetasje.
2017	Modernisering	Div. innvendig oppussing/oppgradering - egeninnsats.
2017	Modernisering	Oppgradering drenering rundt deler av bygget samt utvidelse hage - egeninnsats.
2018	Modernisering	Utvendig maling hus og garasje. Etterisolering/ny bordkledning fasade mot sørvest. Nye takrenner bolig og garasje. Ny terrasse mot sørvest. - egeninnsats og innleid håndverker, Bygg og oppussingstjenester AS.
2019	Modernisering	Div. oppgradering el-anlegg og røranlegg i vaskerom og trappegang - egeninnsats (el-arbeid) og Rørlegger Jan Ellingsen.
2020	Modernisering	Ny ytterdør 1. etasje. Div. utvendig overflatebehandling terrasse etc. Innvendig maling stue, gang og kjøkken - Helemets Pro og egeninnsats.
2021	Modernisering	Bytting av noen vinduer i underetasje. Div. maling/oppussing i trappegang i underetasje - Helemets Pro og egeninnsats.
2024	Modernisering	2024-2026: Div. utvendig og innvendig vedlikehold og oppussing - egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med aluminiumsplater fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet, og har derfor begrensede muligheter for kontroll.

Konsekvens/tiltak

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Yttertaket har passert 50 år, og det bør derfor påregnes behov for utskifting innen rimelig tid.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes før skader oppstår.

Begrenset kontroll på grunn av snødekket tak medfører økt usikkerhet rundt tilstanden, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelse når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål og stedvis plast. Heldekkende pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Deler mangler stedvis tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp (tak over inngangsparti og karnapp).

TG 3 utløses av manglende snøfanger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å hindre fare for snøras mot gangarealer.

Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å sikre trygg og lovpålagt feiing.

Bortledning av vann fra taknedløp må utbedres ved inngangsparti og karnapp, for å unngå vannskader på bygningskonstruksjonen og omkringliggende områder.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade, vannskader og pålegg fra myndighetene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i 1. etasje er utført i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning.
Grunnmur i underetasje er stedvis kledd utvendig med fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen er stedvis oppsprukket på grunn av elde og værslitasje.

Yttervegg mangler kledning mellom utkragede gulvbjelker til balkong, og det er påvist slitasje og skader på vindsperre/papp i samme område.

Det er påvist stedvis skade i fasadeplate i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Luftingen i nedre kant av kledningen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktoppsamling og råteskader, noe som kan forkorte levetiden til veggkonstruksjonen.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen, da dette kan føre til skader og redusert inneklima.

Oppsprukket og slitt bordkledning bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vær, og for å forhindre videre nedbrytning av treverket.

Det bør monteres kledning mellom utkragede gulvbjelker til balkong, og skadet vindsperre/papp bør repareres for å hindre fuktinntrengning og varmetap.

Skadet fasadeplate i underetasjen bør utbedres for å opprettholde fasadens funksjon og beskytte underliggende konstruksjon mot fukt og skader.



Eksempel på oppsprukket bordkledning.



Utetthet og manglende utførelse mellom balkongbjelker.



Eksempel på manglende lufting.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre, luftet kaldtakkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler, med utførelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er stedvis påvist fuktskjolder og misfarging på takisolasjon, spesielt under takgjennomføring.

Takisolasjon har mangelfull utførelse i områder der det er montert kasser for downlights.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas utbedring av dampsperre for å sikre tilstrekkelig funksjon og hindre fuktvandring til takkonstruksjonen.

Avvik rundt gjennomføringer i yttertaket må utbedres for å forhindre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Fuktskjolder og misfarging på takisolasjon bør undersøkes nærmere, og eventuelle fuktskader utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusert isolasjonsevne.

Isolasjonen rundt kasser for downlights må kompletteres og utføres korrekt for å sikre god varmeisolasjon og redusere risiko for kondens og varmetap.



Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis vindu med koblet glass. Fleste vinduer er fra byggeår og 1980-1990 tallet. Noen vinduer i underetasjen er skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist diverse avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. manglende åpning/klaring mellom vinduskledning og beslag, enkelte vinduer mangler beslag over og under vindu, utvendig tetting er stedvis mangelfull/ikke fagmessig utført på noen vinduer i underetasjen (i murvegg).

Vindusbeslag på enkelte vinduer er preget av slitasje og korrosjon.

Noen vinduer er fra opprinnelig byggeår, og forventet brukstid nærmer seg oppnådd. Vinduer har generelt preg av elde og værslitasje samt stedvis redusert bruksfunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av innsettingsdetaljer, samt utskifting av vinduer med redusert funksjon eller omfattende slitasje.

Mangelfull tetting og slitte beslag kan føre til fuktinntrengning, råteskader og redusert isolasjonsevne, samt økt risiko for trekk og varmetap.



Eksempel på avvik i utvendig innsettingsdetaljer.





Eksempel på manglende beslagsløsning over og under vindu.

Tilstandsrapport



Eksempel på mangelfull tetting mellom karm og mur.

TG 2 Dører

Malte ytterdører i tre - hovedytterdør, to stk. ytterdører i underetasje, balkongdør og terrassedør. Fleste ytterdører er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer. Noen ytterdører mangler beslag ved dørterskel og over døren samt utvendig tetting er ikke fagmessig utført. Det er påvist at enkelte dører går tregt/tar mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres beslag ved dørterskel og over dørene, samt utbedres utvendig tetting for å sikre mot fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.
Dører som går tregt eller tar mot karm bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Manglende eller feil utførte detaljer kan føre til fuktskader, redusert levetid på dørene og økt vedlikeholdsbehov.







TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltedekke i tre.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kan vurderes når overflaten er dekket av snø. Manglende undersøkelse kan medføre at skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader og redusert levetid på konstruksjonen.



Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Mindre kosmetiske feil og mangler samt gjenstående detaljer kan forekomme, men er ikke kommentert.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Avstand fra sotluke til brennbart materiale er nærmere enn 300 mm. Kompenserende tiltak er utført ved å montere sotlukestein innenfor sotluken. Tiltaket er godkjent av Andøy kommune, jfr. bekreftelse datert 19.02.2026.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn, med påliggende belegg og laminat. Yttervegger mot grunnmur er utført som utlektet/uisolert konstruksjon med platekledning.

Hulltaking er foretatt ved bunnsvill i bod, uten å påvise unormale forhold.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er nokså bratt og har liten frihøyde i trappeløpet. Det er registrert knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av trappen vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, bør slike tiltak vurderes.

Bratt trapp og liten frihøyde kan medføre økt risiko for fall og personskade, samt redusert brukervennlighet. Knirk i trappen kan tyde på slitasje eller løse komponenter, noe som også kan påvirke sikkerheten.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede lettdører i hovedetasjen og malte finerdører i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.
Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk verdi, samt økt risiko for at dører setter seg fast eller får skader som krever mer omfattende reparasjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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





1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplater er ikke montert fagmessig, det er ikke tilfredsstillende forsegling/fug i skjøter, hjørner og overganger i våtsone.

Det er påvist stedvis svelling/fuktskade i plateskjøter i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderomsplater med fuktskade bør skiftes ut. Ved utskifting er det viktig at produktets monteringsveiledning følges nøye, bl.a. i forhold til tetting og forsegling av skjøter, hjørner og overganger i våtsonen for å hindre fuktinntrengning og fuktskade.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på veggkonstruksjonen, redusert levetid på materialene og økt risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat for totalrenovering er vurdert under "sluk, membran og tettesjikt".

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Gulvet på våtrommet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt svakt fall i dusjnisje.

Det er påvist sprekk i flis i dusjnisje.

Det er stedvis påvist at flisfuger har riss/sprekker samt mykfug i hjørner og overganger er preget av elde og ufagmessig utførelse.

Pålimt terskellist inn mot dusjnisje reduserer mulighet for evt. lekkasjevann vil ledes til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for hele våtrommet for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sprekk i flis og riss i fuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Mykfuger i hjørner og overganger bør skiftes ut eller utbedres for å sikre tett utførelse og forhindre lekkasjer.

Pålimt terskellist bør vurderes fjernet eller tilpasses slik at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluket, for å redusere risiko for vannansamling og følgeskader.







1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran på gulv. Tettesjikt på vegger er utført med baderomsplater.
Plastsluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjikt/membran på gulvet kan ikke konstateres, da det ikke er synlig verken i sluk eller ved dør, og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Det er derfor ikke bekreftet om det er tettesjikt på gulvet.

Baderomsplater er ikke montert i henhold til produktets monteringsveiledning, og tilfredsstiller derfor ikke krav til tettesjikt i våtsone.

Våtrommets alder tilsier at forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l., noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og evt. innhente dokumentasjon på utførelse dersom det er mulig. Manglende eller feil utførelse av membran/tettesjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

En helhetsvurdering, basert på våtrommets alder og tilstand, tilsier behov for full renovering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og vannskader.

Kostnadsestimat omfatter full renovering av våtrommet inkludert utskifting av tekniske installasjoner og sanitærutstyr.

Kostnadsestimat: Over 500 000









1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved renovering av badet er det naturlig at innredning og sanitærutstyr skiftes ut. Skadene har i hovedsak kosmetisk betydning, men kan over tid forverres og påvirke funksjon og levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Våtrommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Avtrekket fra våtrommet er ført ut i raftekasse på kaldloftet, noe som ikke er i henhold til gjeldende anbefalinger.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekket fra våtrommet bør føres direkte ut av bygningen, enten gjennom yttervegg eller over tak, for å unngå økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.







1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra vindfang, mot våtsone i dusj, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder på våtrommet. Ytterligere kontroll anbefales generelt.



UNDERETASJE > BAD

Generell

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Vegger er utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplater er ikke montert fagmessig, det er ikke tilfredsstillende forsegling/fug i skjøter, hjørner og overganger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres fagmessig forsegling og fuging av skjøter, hjørner og overganger i våtsone for å hindre utettheter. Mangelfull utførelse kan føre til fuktinntrengning bak platene, med risiko for oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, råteskader, muggvekst og lekkasjer.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Det er stedvis påvist betydelig trapping (høydeforskjell) mellom gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre trapping og fallforhold til sluk, slik at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende eller redusert fall kan føre til stående vann, økt risiko for vannskader, redusert sklisikkerhet og at vann kan renne ut av rommet.





UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran på gulvet. Tettesjikt på vegg er utført med baderomsplater.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjikt/membran på gulvet kan ikke konstateres, da det ikke er synlig verken i sluk eller ved dør, og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Det er derfor usikkert om det er tettesjikt på gulvet.

Baderomsplater er ikke montert i henhold til produktets monteringsveiledning, og tilfredsstiller derfor ikke krav til tettesjikt i våtsone.

Våtrommets alder tilsier at forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l., noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det må gjøres nærmere undersøkelser og evt. innhente dokumentasjon på utførelse dersom det er mulig. Manglende eller feil utførelse av membran/tettesjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

En helhetsvurdering, basert på våtrommets alder og tilstand, tilsier behov for full renovering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og vannskader.

Kostnadsestimat omfatter full renovering av våtrommet inkludert utskifting av tekniske installasjoner og sanitærutstyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder på våtrommet. Ytterligere kontroll anbefales generelt.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med malte plater. Malte himlingsplater i innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

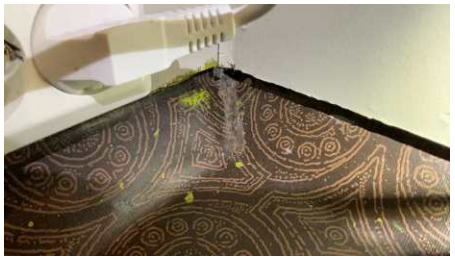
Beleggutførelsen (sveising) i hjørnene er ikke fagmessig utført, og det er påvist en skjøt i belegget som ikke er sveiset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men utførelsen bør holdes under oppsikt, da manglende fall og avvik i beleggutførelsen medfører økt risiko for vannspredning til tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell ukontrollert hendelse eller lekkasje på våtrommet.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om med korrekt fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med riktig fall for å redusere risikoen for fuktskader.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Det er ingen tettesjikt på vegg i våtsone.
Plastsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer på våtrommet.

Det mangler tettesjikt på vegg i våtsone ved skyllekar.

Det er påvist en ufagmessig utførelse av membran/klemring ved sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas utbedring av utettheter rundt rørgjennomføringer samt etableres tettesjikt på vegg i våtsone ved skyllekar for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Ufagmessig utførelse av membran og klemring ved sluk må utbedres for å redusere risikoen for lekkasjer til tilstøtende rom.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er passert, bør det vurderes full utskifting av tettesjikt og sluk for å unngå fremtidige fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trappegang, inn mot våtrommet ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder på våtrommet. Ytterligere kontroll anbefales generelt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer.
Normal bruksslitasje i forhold til alder.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kaldloftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket fra kjøkkenventilator er ført ut i raftekasse på kaldloftet, noe som ikke er i henhold til gjeldende anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Avtrekket fra kjøkkenventilator bør føres direkte ut av bygningen, enten gjennom yttervegg eller over tak, for å unngå risiko for luktproblemer samt økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Delvis integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 vurderes på bakgrunn av generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på bakgrunn av bruksslitasje og alder bør det forventes behov for utskifting innen rimelig tid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for funksjonssvikt og ytterligere slitasje på innredningen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Det anbefales å vurdere utskiftning eller nærmere kontroll av rørene for å redusere denne risikoen.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er utført i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å hindre luktproblemer og redusere risikoen for tilbakeslag.

Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen. Videre oppfølging og vurdering av vedlikehold eller utskiftning anbefales.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).

TG 2 Varmepumpe

Boligen har installert varmepumpe luft til luft i stue i begge etasjer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden varmepumpene fungerer i dag, men på grunn av alder må det påregnes at skader eller driftsstans kan oppstå innen rimelig tid.
Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og service eller utskifting kan bli nødvendig på kort sikt.





TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder for hoveddel er plassert på vaskerom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank - 2

200 liters varmtvannsbereder for utleiedel er plassert i bod.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder er plassert i et rom uten sluk, og det er ikke installert noen alternativ kompenserende løsning for vanndeteksjon eller avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsbereder.

Dersom en lekkasje oppstår i et rom uten sluk, er det stor risiko for omfattende og kostbare vannskader på omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Tilstandsrapport



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.

Normal el-installasjon i henhold til byggeår, omfattende fornyet i 2017, bl.a. oppgradert til jordfeilautomater og overspenningsvern i sikringsskap.
Utleieenhet i underetasje har eget fordelingsskap med jordfeilautomater og undermåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975 Kommentar fra selger: I 2017 ble det meste av anlegget skiftet ut. Det som ikke ble tatt er: inntakskabel og inntakssikring, kabel i fra sikringsskap og ut til garasjen og noe kabelanlegg i garasjen. Anlegg på bad i kjeller og hovedetasjen er delvis byttet ut med nytt lys, brytere og termostatstyring på eksisterende varmekabel. Det er ikke byttet varmekabel. Usikker på alder på varmekabel.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Kommentar fra selger: Jeg er faglært Elektriker med fagbrev som har gjort arbeid på egen bolig, men har ikke gjort arbeidet via en registrert elektroinstallasjonvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kommentar fra selger (hva er utført, hvem har utført og når (årstall)):
   Renovering av sikringsskap med nye jordfeilautomater og overspenningsvern. Utskifting av gammelt kabelanlegg, stikkontakter og
   lysbrytere. Oppgradering av belysning til LED. Montering av egen kurs til varmepumpe i hovedetasjen, separat kurs til vaskemaskin og
   tørketrommel på vaskerom, montering av panelovner med termostatstyring. Detaljert beskrivelse ligger i samsvarserklæring. Utført av
   faglært elektriker med fagbrev, Jonas Borgen Mikalsen i 2017.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Kommentar fra selger (I hvilke tilfeller har sikringene blitt løst ut?): Ved bruk av kaffetrakter og oppvaskmaskin samtidig kan det i enkelte tilfeller skje at sikringen løser ut. Dette gjelder stikkontakter nordøst på kjøkken, siden de er koblet på samme kurs som oppvaskmaskin fra gammelt av. Som et tiltak på dette la jeg opp en ny stikkontakt på kjøkkenbenken mot øst ved vinduet for bruk av f.eks. kaffetrakter når oppvaskmaskinen går. Så vi har ikke vært plaget med dette siden. Men de «gamle» kablene er ikke fjernet, her er det kun skiftet ut de gamle stikkontaktene med nye så det er fremdeles mulighet å koble for mye på samme kurs slik at sikringen kan løse ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er fra opprinnelig byggeår, men er delvis oppgradert i 2017.
Eier opplyser at det ble lagt nytt dreneringsrør langs deler av fasade mot sørøst (ved inngangsparti) samt langs fasade mot nordøst og nordvest, med utløp til terreng i nordvestlig hjørne av tomten. Taknedløp ble koblet til nytt dreneringsrør der dette var mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet på del av dreneringen som er fra byggeår.

Utvendig fuktsikring (vortepapp) mangler stedvis tilfredsstillende avslutning ved terreng (kantlist).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av eldre drenering, da overskredet levetid medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

Kantlist bør monteres der utvendig fuktsikring mangler tilfredsstillende avslutning mot terreng, for å hindre unødvendig fuktbelastning fra regn- og smeltevann.







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er utført med murt grunnmur (lettklinkerblokker), utvendig skvettpusset og stedvis kledd med fasadeplater.
Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår.

Grunnmuren er delvis innkledd eller snødekt og det er derfor begrensede mulighet for kontroll. Nærmere undersøkelse anbefales når det er snøfritt.

TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen ligger i nordvestlig skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig i plast fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette driftsavbrudd.

TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank fra byggeår på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger generelt krav om sanering eller fjerning av oljefyringsanlegg som er beregnet for fossilt brensel eller som ikke lenger er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oljetanken bør saneres eller fjernes i henhold til gjeldende regelverk, da det ikke lenger er tillatt å bruke oljefyringsanlegg for fossilt brensel.

Manglende sanering kan medføre forurensningsfare og økonomiske konsekvenser ved lekkasje eller pålegg fra myndighetene.

Generelt er det pålegg om at oljetanker skal ha inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10. år.
Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger. Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/ parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes.
Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.
Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Det mangler håndløper på vegg i nedre del av det innvendige trappeløpet.

Vindu på soverom i sokkeletasjen tilfredsstiller ikke rømningskrav, men rømningskrav fra sokkeletasjen er likevel oppfylt.

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende tiltak kan medføre helserisiko for beboere.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Vinduet på soverom i sokkeletasjen bør utbedres slik at det tilfredsstiller rømningskrav, for å sikre forsvarlig rømningsvei ved brann eller annen nødsituasjon, selv om rømningskravet for sokkeletasjen samlet sett er oppfylt.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fall.

Det bør monteres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker.







Vindu på soverom i sokkeletasje tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m²/194 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, Trapperom, Entré, Stue, Kjøkken, 2 Bod, Lekerom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 050 000

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	**3 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 400 000**

Markedsvurdering
Eiendom med areal ca. 1,0 daa., med påstående enebolig og garasje, er beliggende i etablert og attraktivt boligområde sør for Andenes sentrum. Boligen er tilrettelagt med mulighet for utleie av hybelleilighet i sokkeletasjen.
Nordvest-vendt hovedfasade med noe utsikt mot sjø og fjell. Rolig og barnevennlig beliggenhet med bl.a. gangavstand til barnehage og dagligvarebutikk.
Bygninger gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt byggeår, dette selv selv om bygninger også preges av elde og bruksslitasje samt stedvis skader med påfølgende utbedrings- og påkostningsbehov.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Daniel Olaisens vei 53 ,8480 ANDENES 166 m²	1975	4 sov	29-01-2024	4 500 000	**4 300 000**		4 300 000	**23 243**
2	Daniel Olaisens vei 51 ,8480 ANDENES 206 m²	1975	2 sov	23-04-2025	4 900 000	**4 600 000**		4 600 000	**20 628**
3	Daniel Olaisens vei 16 ,8480 ANDENES 152 m²	1976	3 sov	02-10-2025	2 500 000	**2 500 000**		2 500 000	**15 625**
4	Albatrossveien 11 ,8480 ANDENES 159 m²	1970	3 sov	03-06-2025	2 350 000	**2 400 000**		2 400 000	**13 953**

Kilde :
Eiendomsverdi

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Opplysning iht. eier.	Kr.		22 819
Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		16 000
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		5 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**64 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 150 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**330 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 480 000**

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

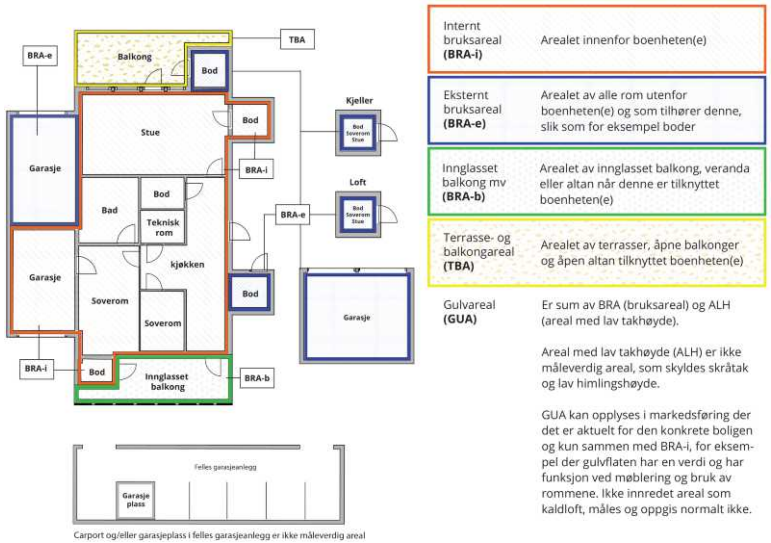
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	102			102	28
Underetasje	92			92	
SUM	**194**				**28**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		
Underetasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod, bod 2, lekerom, trappegang, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 30.07.1975, samt revidert tegning av plan 1. etasje fra 07.05.1996.
Det er påvist mindre avvik i romplan og bruksendring av rom mellom opprinnelig tegning fra 1975 og det faktiske bygget, bl.a. er bad og wc slått sammen til ett rom i 1. etasje samt vindfang er gjort større ved å utelate inntrukket yttervegg ved inngangsparti. I underetasje er bod/hobby tatt i bruk som lekerom (vindu er kledd igjen), vindfang og entré er slått sammen til ett rom samt bod er gjort større ved å unnlate inntrukket grunnmur ved inngangsparti.
Revidert tegning av 1. etasje fra 1996 har avvik i romplan i forhold til det faktiske bygget. Det er ikke etablert kjølerom (som vist på tegning). Bad, soverom og vindfang er beholdt iht. opprinnelig plan og wc er slått sammen med bad.

Forholdene bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er påvist mindre avvik mellom godkjente tegninger fra 1981 i kommunalt register og det faktiske bygget. Avviket omfatter mindre arealavvik samt endret planløsning (skillevegg mellom garasje og bod er fjernet). Plassering ytterdør er endret. Forholdene bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Inge Liland	Takstingeniør
	Jonas Borgen Mikalsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	43	111		0	938.8 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse
Daniel Olaisens vei 38

Hjemmelshaver
Mikalsen Jonas Borgen, Wessel Maria

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	43	111	0	0	100 m²	Eiendomsregisteret	Eiet

Adresse
Daniel Olaisens vei 38

Hjemmelshaver
Mikalsen Jonas Borgen, Wessel Maria

Kommentar
Garasjetomt, ikke oppmålt (fiktive grenser). Areal må ansees som omtrentlig.

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nordvestlig hellende terreng, i attraktivt og etablert boligområde sør i Andenes sentrum.
Nordvest-vendt hovedfasade med noe utsikt.
Barnevennlig område med gangavstand til bl.a. barnehage og dagligvarebutikk samt tilrettelagt turområde.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel og gårdsplass med grusdekke.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål, dette selv om garasje også har betydelige svekkelser og setningsskade i deler av ringmur og betonggulv på grunn.

Vedlikehold
Bygning fremstår generelt med normalt vedlikeholdsnivå, hensyntatt type og formål. Påviste setningsskader må utbedres.

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygde w-takstoler uten undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk, delvis kledd innvendig med plater samt utvendig liggende bordkledning. Betong ringmur, betonggulv.
Leddport i stål med portåpner, gangdør i tre. Vinduer med 2-lags glass. Innlagt strøm.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

Daniel Olaisens vei 38 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 111
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	01.02.2026		Fremvist	6	Nei
Ordrebekreftelse	01.02.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	03.02.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eier	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	02.02.2026		Innhentet	4	Nei
Situasjonskart	02.02.2026		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	02.02.2026		Innhentet	5	Nei
Tegninger	30.01.1975		Fremvist	3	Nei
Tegninger	07.05.1996		Fremvist	2	Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2026		Innhentet	4	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	05.02.2026		Fremvist	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 03.02.2026 Mikalsen, Jonas Borgen

bankID SIGNERT 03.02.2026 Wessel, Maria

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

Maria Wessel

Jonas Borgen Mikalsen

Boligen

Daniel Olaisens Vei 38
8480 Andenes

1871-43/111/0/0

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

1. Det har vært utett mellom "kobber" vannrør og gulv ved toalett på bad hovedetasje. Akkurat i gulv gjennomføringen hvor vannrøret kommer opp.
2. Noe dårlig fall mot sluk
3. Antydning til sprekk i flis i dusj
4. Noen fliser har ujevn høyde
Punkt 2 - 4 gjelder for både bad i kjeller og hovedetasje.
5. Det har tidligere vært vannlekkasje på bad hovedetasjen fra forrige eier, som resulterte i vann i bod i kjellerleilighet. Dette ble ordnet av forrige eier under renovering av bad. Vi har på våre 10 år ikke merket noe mer til det.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Punkt 1 er tettet med tek7 mellom vannrør og gulv. Punkt 5. takplaten i bod er malt i 2025

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent årstall, bad ble renovert av tidligere eier før 2016, kjenner ikke til detaljer og omfang.

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

• **Ja**

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

kjenner ikke detaljer, da dette ble gjort ved renoveringen av bad av tidligere eier.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

1. Takrenner lekker/drypper noen plasser på hovedtak og karnapp utbygg.

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

• **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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Bygg og oppussingstjenester AS

Beskrivelse av arbeidet: 1. Riving av yttervegg sørvest, etterisolering 5cm, nye asfaltplater og vindsperre. montering av ny bordkledning og litt arbeid rundt/på utvendig karnapp med utskifting av balkongdør. samt bytte av bordkledning på framsiden/portsiden av garasjen og noen bord på sørvest og vest vegg garasje. 2. Montering av nye takrenner på hus og garasje. 3. riving av gammel terrasse og montering av ny terrasse mellom hus og garasje med trapp ned til hage, samt rekkverk og "spilevegger" under terrasse med hengslet dør. det ble også byttet bord på rekkverk på balkong utenfor soverommene.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Helemets Pro AS

   Beskrivelse av arbeidet: 1. Utskifting av ytterdør med sidevindu i hovedetasjen

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

   Firmanavn: Helemets Pro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av 3 stk liggende vindu på soverom, kjøkken og trapperom i kjeller.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: utskifting av ytterdør kjellerleilighet og ytterdør inn til trappegang i kjeller. på ytterdør inn til trappegang ble det også støpt opp en høyere sokkel for å hindre vanninntrenging.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindu på soverom mot nordøst i hovedetasje

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: 1. Maling av vegger og tak utvendig. 2 strøk på begge.

---

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

• **Ja**

1. stående vindu på det minste soverommet i kjellerleilighet er sannsynligvis fra før byggeår og er i dårlig stand. Det samme gjelder liggende vindu på bod/lekerom i kjeller. Det er vanskelig å åpne/lukke.

2. Vinduslist på eldre vinduer i hovedetasjen har malingen flaket av på nedre hjørner. Vinduer sannsynlig fra 1996 av det jeg kan lese. Det har tidligere vært noe kondens ved stor ansamling av folk i stuen og stor luftfuktighet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vinduslister på eldre vinduer i hovedetasjen ble pusset, grunnet og malt opp igjen i hvite lyse farger på punkt 2.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Bygg og oppussingstjenester AS

Beskrivelse av arbeidet: 1. Bytte av bordkledning på framsiden/portsiden av garasjen og noen bord på sørvest og vest vegg garasje. 2. bytte av takrenner.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Maling av vegger, tak og garasjeport utvendig. 2 strøk på alt.

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?

• **Ja**

1. Grunnmurspapp som ligger på framside/sørøst under kjøkkenvindu har defekt tettelist.
2. Grunnmurspapp på nordvest side mangler tettelist.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

1. Det har vært vanninntrenging via ytterdør i kjeller mot nordøst pga. mye overvann. Det har skjedd ved tidligere eier og i 2017 etter vi tok over huset. Det ble observert vannmerker i nedre del av veggplater i trapperom og fukt under belegg på ene soverom i kjeller, sannsynligvis som følge av vanninntrenging.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det er støpt opp ny høyere sokkel og montert ny ytterdør, samt lagt drenering rundt huset og grunnmurspapp på nordvest side av boligen. har ikke hatt utfordringer med overvann etter dette. tidligere eier monterte også en overvannskum rett utenfor kjellerdør nordøst. denne var halveis tildekket av skit og sand. denne er nå rengjort slik at den fungerer.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt dreneringsrør rundt nesten hele huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det er lagt dreneringsrør ifra 2-3 meter øst for trapp ved inngangsparti hovedetasjen og videre til hjørnet av huset i nordøst hvor hagen starter. derfra videre ned i hagen og langs nordvest siden av boligen og ut nedfor hagen på sørvest siden. Takrenne nordvest er også koblet på dreneringen. og en egen utstikker ved trapp ned til kjelleren som er koblet på samme dreneringsrør. Har et kart med oversikt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet hovedstoppekran og stoppekran til leilighet, samt VVB i kjellerleilighet av faglært rørlegger uten registrert firma.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Rørlegger Jan Ellingsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av 2 stk varmepumper

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Rørlegger Jan Ellingsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peis i hovedetasjen og borret nytt hull og støpt igjen det gamle.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Jeg tror oljetanken ligger under platten på fremsiden av boligen ved inngangspartiet. Det er 2 stk påfyllingsrør /lufterør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?:** 2017
   Firmanavn: Utført av eier (faglært elektriker).
   Beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse av arbeidet ligger i samsvarserklæringen.

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**

1. forrige eier har bygget et utbygg/karnapp, litt usikker om dette var i orginalplan.
2. Terrassen mellom hus og garasje er utvidet fra det var orginalt.

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?

• **Ja**

boligen har en sokkel leilighet som er godkjent for utleie av Andøy Kommune.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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**

Har takstrapport fra 2015 av takstmann Jarle Bergheim.
Har også en skaderapport fra 2020 fra takst team nord med skadenummer 1462101000002

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

1. setningsskader på nordvestre hjørne av grunnmur. Skjevheter i gulv i samme området. samt krakelering i gulvplaten ved porten.
2. ved montering av nye takrenner av firma, ble det ikke tilbakemontert tettelister mellom takplater og lektre

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: har gjort enkle tiltak på punkt 1 med bygningsskum for å redusere setningsskaden.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Rørlegger Jan Ellingsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: nytt røropplegg på vaskerom med ny utslagsvask og utekran.

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

   Firmanavn: Helemets Pro

   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av 3 stk vindu soverom, kjøkken og trapperom i kjeller. montering av 2 nye innerdører til bod og vaskerom ifra trapperom kjeller med foring og listing. det ble også lagt opptrinn i kjellertrapp med vegg/gelender.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Trollfjord bredbånd

   Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt inn fiber til boligen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: På egeninnsats og vennetjenester er det utført byggetjenester som består av: 1. Gulv: Hovedetasjen: Nytt laminatgulv lagt på 6mm iso-plater og belegg i yttergang. Kjelleretasjen: Nytt laminatgulv på 6mm iso-plater på 1 stk soverom, stue og trappegang. 2. Vegg: Hovedetasjen: Nye veggplater festet på gamle veggplater i stue, gang, yttergang, soverom 1 og 2. Det ble ikke lagt på bad, kjøkken, trapperom og soverom nordøst. Kjelleretasjen: Nye veggplater festet på gamle veggplater i stue, gang, soverom 1 og 2. Det ble ikke lagt på bad, kjøkken, bod 1, bod 2, trapperom og vaskerom. 3. Vinduer og dører Det er byttet 2 stk ytterdører i kjelleretasjen og 1 stk. vindu i hovedetasjen på soverom nordøst. Alle 6 innerdører i hovedetasjen er byttet ut. 4. Drenering Det er lagt drenering rundt nesten hele huset, der det lar seg gjøre pga. berg og terreng. Drenering ble også spylt igjennom i 2023 som et rent vedlikeholdstiltak. 5. Maling og beis innvendig: Samtlige rom i boligen er malt opp med unntak av bad i hovedetasjen og bad i kjeller. utvendig: yttervegger, vinduslister, takplater og garasjeport på bolig og garasje ble malt sommeren 2018. Alt ble malt 2 strøk. Håndlist og noe gelender ble malt på nytt sommer 2025. Terrassen på sørvest og inngangsparti nordøst ble beiset sommeren 2025. 6. diverse bygg I 2018 ble det snekret en platt under terrassen for lagring av hagemøbler.. I 2020 ble det snekret hyller/reol i garasjen for lagring. 7. Elektrisk anlegg Elektrisk anlegg i boligen er oppgradert i 2017 av meg selv. faglært elektriker med fagbrev, uten registrert firma. Renovering av sikringsskap, alle sikringer er byttet ut med nye jordfeilautomater og overspenningsvern. nye kurser er lagt opp til vaskerom for vaskemaskin og tørketrommel. ny kurs til kaffetrakter kjøkken, avtrekksvifter på bad og vaskerom, mm. Detaljert beskrivelse av arbeid ligger i samsvarserklæring som følger boligen. 8. vann og avløp Det er byttet hovedstoppekran for boligen. Montert 2 stk. stoppekran til leilighet. Ny VVB og vann og avløp for vaskemaskin i kjellerleilighet. alt er montert av faglært rørlegger uten registrert firma. 9. Ventilasjon og avtrekk Det er montert avtrekksvifter på vaskerom og begge bad.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

1. har en skriftlig makebytteavtale med Andøy Kommune om plassering av garasje.

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.

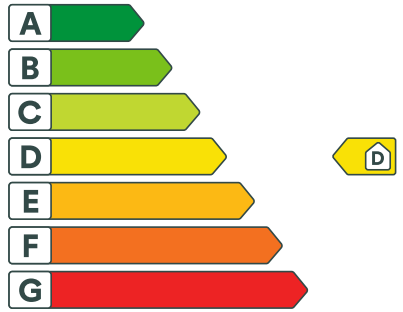
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Daniel Olaisens vei 38, 8480 ANDENES	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255303**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190325687**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **111**
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 **1975**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **174,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
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
206,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
234,16 kWh/m²	**43 735 kWh**



Daniel Olaisens vei 38, 8480 ANDENES

Detaljering

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



Daniel Olaisens vei 38, 8480 ANDENES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

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.

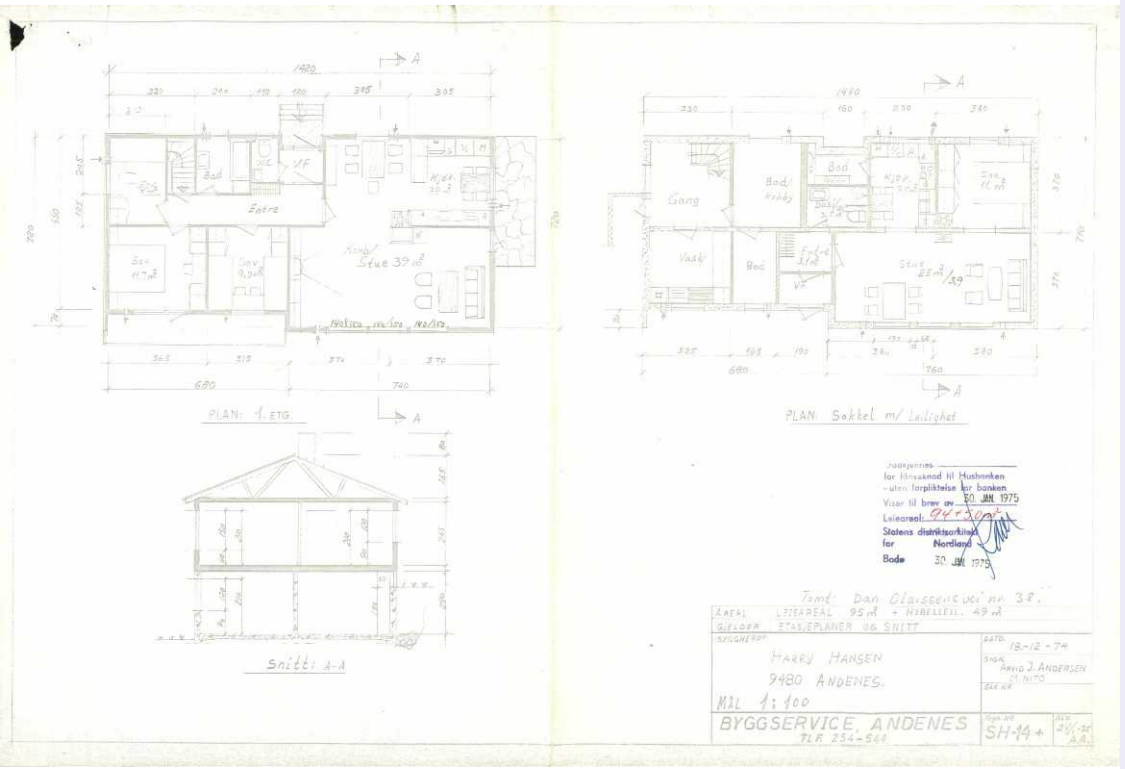
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

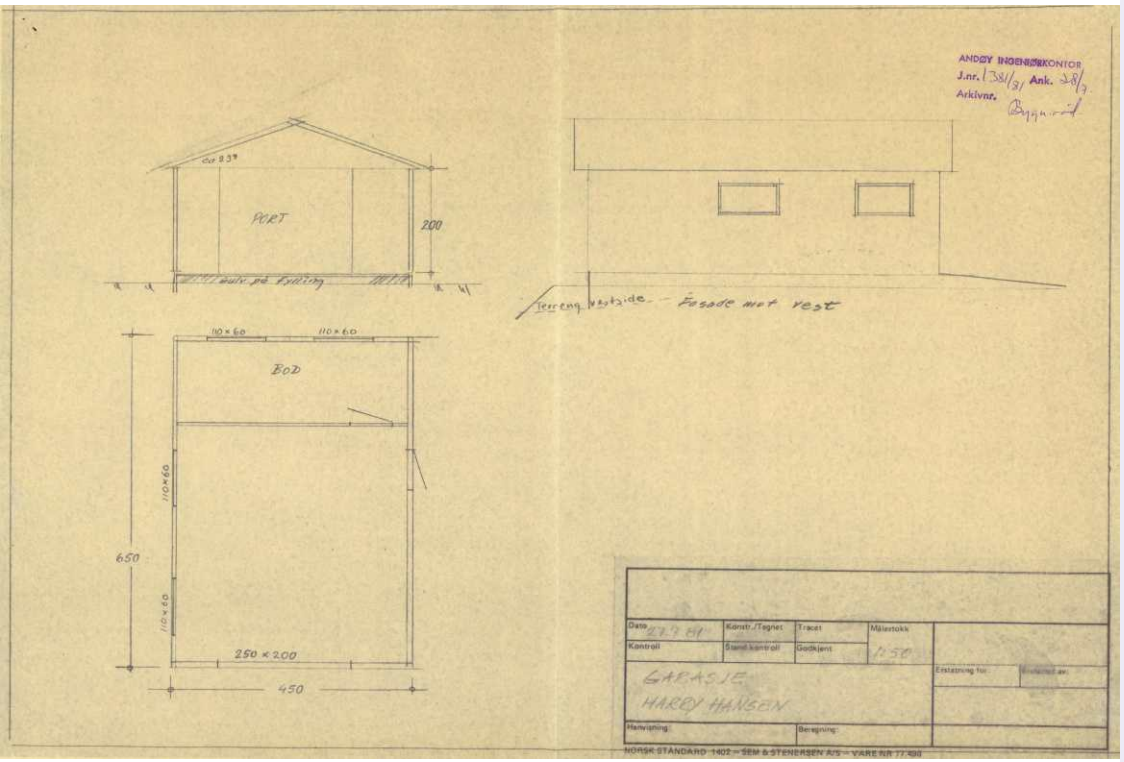
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

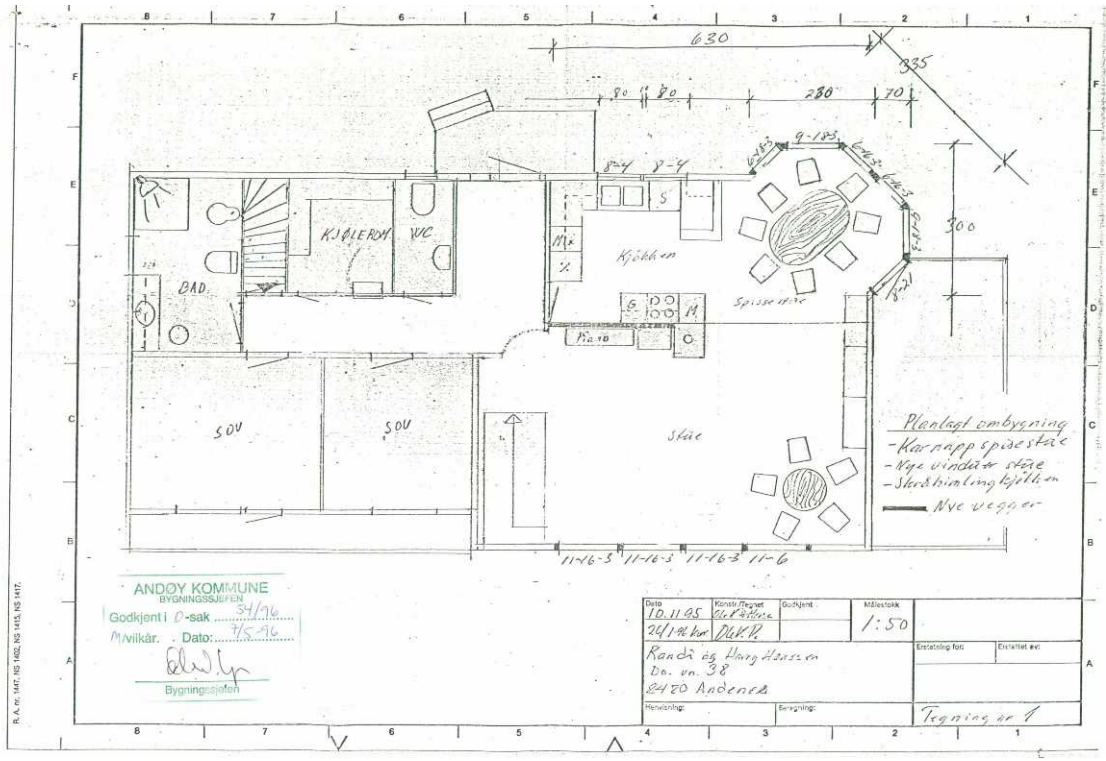
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

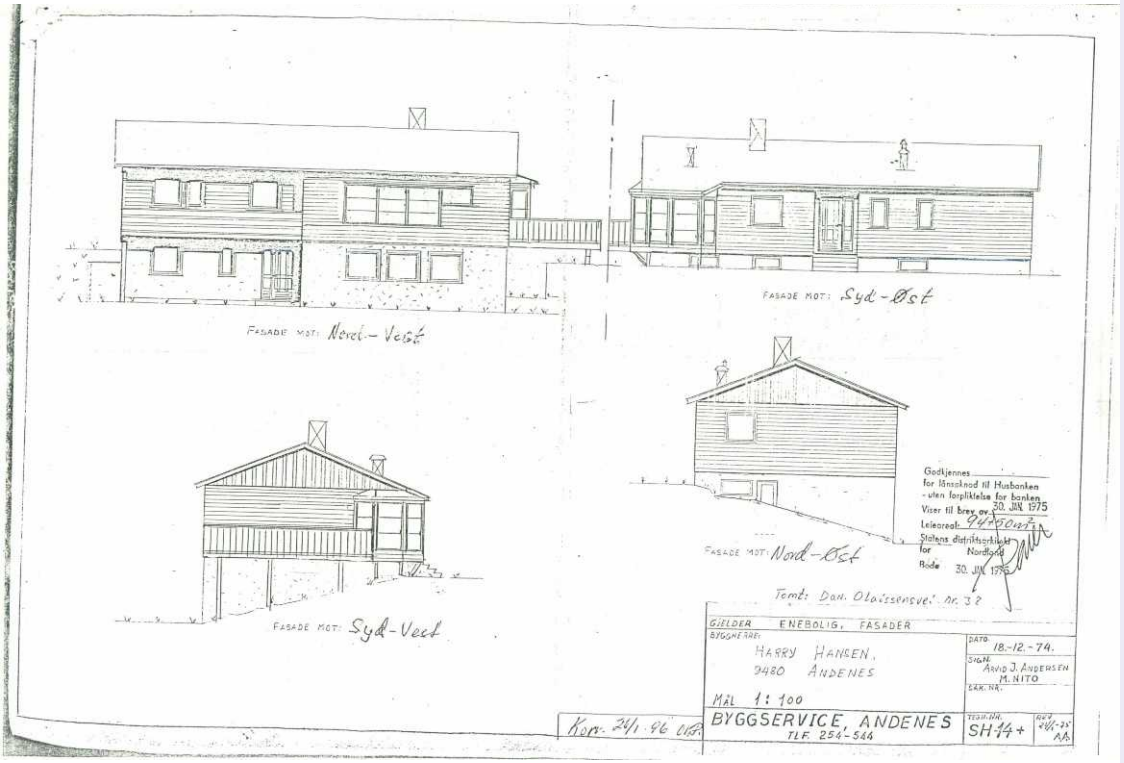
https://www.enova.no

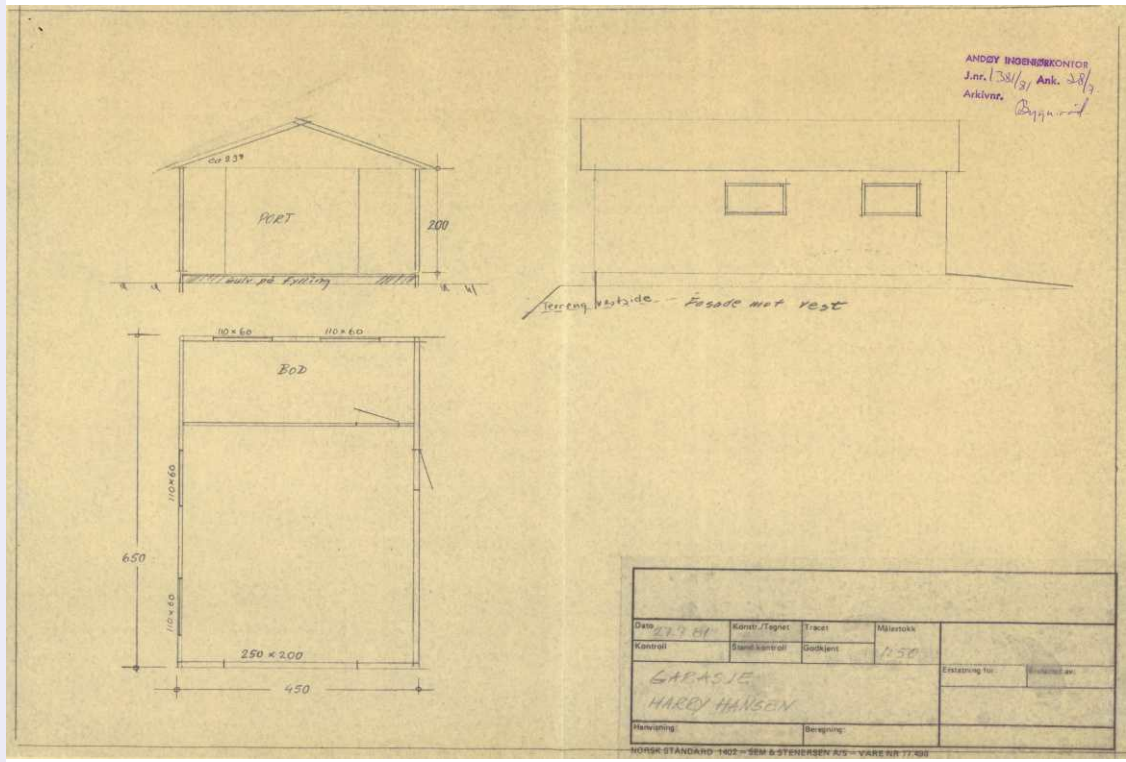

PLAN: 1. ETG.
Snitt: A-A
PLAN: Sokkel m/ Leilighet
Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 30. JAN. 1975
Leiareal: 94+30 m²
Statens distriktsarkitekt
for Nordland
Bodø 30. JAN. 1975
Tomt: Dan Olaussensvei nr. 38.
AREAL LEIEAREAL 95 m² + HJELLEFLI. 49 m²
GJELDER STABEPLANER OG SNITT
SIGNERT: HARRY HANSEN
9480 ANDENES.
DATO 18.-12.-74
SIGN. ARNLD J. ANDERSEN
M. NITO
MÅL 1:100
BYGGSERVICE, ANDENES
TLF 254-544
TEGN. NR. SH-14+
DATO 20/1-75 AA


FASADE MOT Nord - Vest
FASADE MOT Syd - Øst
FASADE MOT Syd-Vest
FASADE MOT Nord - Øst
Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 30. JAN. 1975
Leiareal: 94+30 m²
Statens distriktsarkitekt
for Nordland
Bodø 30. JAN. 1975
Tomt: Dan. Olaussensvei Nr. 38
GJELDER ENEBOLIG. FASADER
BYGGH. HO. HARRY HANSEN.
9480 ANDENES
DATO 18.-12.-74.
SIGN. ARNLD J. ANDERSEN
M. NITO
MÅL 1:100
BYGGSERVICE, ANDENES
TLF 254-544
TEGN. NR. SH-14+
DATO 20/1-75 AA


ANDØY INGENIØRKONTOR
J.nr. 1381/31 Ank. 28/7
Arkivnr.
PORT
200
Terreng vestside
Fasade mot vest
110 × 60
110 × 60
BOD
650
110×60
110×60
250 × 200
450
GARASJE
HARRY HANSEN
NORSK STANDARD 1402 – SEM & STENERSEN A/S – VARE NR 77 400


630
335
80
80
280
70
300
KJØLEROM
WC
BAD
Kjøkken
Spisse nisje
SOV
SOV
Stue
11-16-5
11-16-3
11-16-3
11-6
Planlagt ombygning
- Kornapp spisestue
- Nye vindu i stue
- Skråhimling kjøkken
Nye vegger
ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Godkjent i Ø-sak 54/96
M/vilkår. Dato: 7/5-96
Bygningssjefen
10.11.95
24/1-96 km
DLK.R.
1:50
Randi og Harry Hansen
Do. vn. 38
8420 Andenes
Tegning nr 1
R.A. nr. 1447, NS 1400, NS 1415, NS 1417.


FASADE MOT: Nord-Vest
FASADE MOT: Syd-Øst
FASADE MOT: Syd-Vest
FASADE MOT: Nord-Øst
Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken.
30. JAN. 1975
Viser til brev av
Leieareal: 94,50 m²
Statens distriktsarkitekter
for Nordland
Bodø 30. JAN. 1975
Tomt: Dan. Olaizensvei nr. 32
GJELDER ENEBOLIG, FASADER
BYGGHERR: HARRY HANSEN, 8480 ANDENES
DATO 18.-12.-74.
SIGN. ARNO J. ANDERSEN M.NITO
SAK. NR.
MÅL 1:100
BYGGSERVICE, ANDENES TLF. 254-544
TEGN. NR. SH 14+
Korr. 24/1-46


ANDØY INGENIØRKONTOR
J.nr. 1381/31 Ank. 28/3
Arkivnr.
PORT
200
110×60
BOD
650
250×200
450
Tverrsnitt vestside
Fasade mot vest
Dato 27.3.91
Kontroll
Konstr./Tegnet
Sjekk kontroll
Godkjent
Målestokk 1:50
GARASJE
HARRY HANSEN
Endring for
Endring av
Henvisning
Beregning
NORSK STANDARD 1402 – SEM & STENERSEN A/S – VARE NR 77 600

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Harry Hansen
Daniel Olaisens veg 38
9480 ANDENES

Etter besiktigelse foretatt den 18.10.1976 gis herved midlertidig brukstillatelse av våningshus på eiendommen

gnr. 43 bnr.

Merknader:

Der gjenstår montering av trapp.i kjeller.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 31.12.1976.

ANDENES den 18.10.1976.

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

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Etter besiktigelse foretatt den ..... gis herved midlertidig brukstillatelse av ..... på eiendommen

Merknader:

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

..... den .....

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

ANDØY INGENIØRKONTOR

Jnr. 1381/81.

VEDTAK I BYGGESAK I MEDHOLD AV VEDTEKT TIL BYGNINGSLOVENS § 14.2.

Sak 182/81 SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE
TIL PÅ EIENDOMMEN D Olaisensv. 38
I ANDØY.

Byggemelding datert 28/7-81
Byggherre: Harry Hansen
Ansvarshavende: "

I medhold av vedtekt til bygningslovens § 14 pkt. 2 har bygningssjefen i Andøy idag behandlet og fattet følgende vedtak i saken:

"
Søknaden innvilges på følgende vilkår:
a. Makebytte av tomtearealer med Andøy kommune i henhold til b.rådevedtak 148/81 må foreligge.
b. Garasjen plasseres som omsøkt med en minimumsavstand av 6,0 m fra vegkant.
c. Byggeforskriftenes krav må etterkommes.

Denne avgjørelse kan i medhold av bygningslovens § 17 påklages til departementet. Eventuell klage stiles til bygningssjefen i Andøy. Dersom denne finner klagen begrunnet, kan avgjørelsen omgjøres. I motsatt fall forelegges saken for bygningsrådet, som enten kan omgjøre avgjørelsen eller gi uttalelse om klagen og sende saken til departementet.

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, 24.august 1981.

Bygningssjef.

☐ Sendes:
☐ Byggherren
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kopi:
Bygningsrådet.

Byggm.

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: ANDØY

ANDØY INGENIØRKONTOR
J.nr. 1381/81 Ank. 28/7.
Arkivnr.

Arbeidssted: DANIEL OLAISENS VEI 38 — Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr

Byggherre: HARRY HANSEN — Adresse — Tlf.

Anmelder/ansvarshavende: HARRY HANSEN — Adresse — Tlf.

Bygget
Bruttoareal: 29,3 m² — Art: ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☒ Bod — Annet

Vedlegg
☒ Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Tegninger av plan, snitt, fasader
☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Minsteavstander
Til annen bygn.: 7 m — Til eiend.grense: m — Til veg (midte): m — ☐ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst
☒ Komm. veg ☐ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides — ☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet

Byggegrunn, drenering
Annet
☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire
Ant. dim.
☐ Rør ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Byggebeskrivelse
Fundamentering: ☒ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☐ Løs på bakken
Utførelse: ☒ Plassbygd — Prefabrikkerte seksjoner./elementer — Fabrikk, type
Materiale: ☒ Tre ☐ Sementblokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium — Annet
Fasadebehandling: ☒ Liggende kledning ☐ Stående kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium — Annet
Isolasjon: ☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker — Annet
Innvendig kledning: ☒ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel — Annet
Taktekking: ☐ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☒ Aluminium — Annet
Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag — Evt. henv.

Andre opplysninger

Underskrifter
Andøya den 28.7.81
Harry Hansen
Byggherres underskrift — Anmelders/ansvarshavendes underskrift

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

ANDØY KOMMUNE
RÅDMANNEN

Sak F nr. 238/81
Ark. 130.1/OP/AK.

8480 Andenes, 11.09.81

ANDØY FORMANNSKAP.

HARRY HANSEN, DANIEL OLAISENSVEI 38, ANDENES - SØKNAD OM MAKEBYTTE MED ANDØY KOMMUNE.

Harry Hansen har 01.06.81 gjort følgende henvendelse til formannskapet:

"Da det ble vedtatt å forlenge Dan. Olaisensvn., slik at den kom sammen med Isfjordveien, mistet jeg ca. 90m2 av min tomt. Dermed mistet jeg også anledningen til å bygge garasje som vist på reguleringsplanen.
Jeg søker derfor om tillatelse til å bygge denne utenfor tomtegrensen, på friområdet, slik jeg har forsøkt tegnet inn på kartet, og at vi kan regne det som et makebytte av tomt.

Da jeg etter forespørsel på Ingeniørkontoret har grunn til og tro at Dere godtar dette, ber jeg derfor om at saken behandles hos Dere.
Denne plassering av garasjen er en mulighet, uten å ødelegge for mye av det naturlige terreng.
På forhånd takk."

./. Kartskisse følger vedlagt.

Andøy bygningsråd har i møte 30.06.81 fattet slikt enstemmig vedtak:

"Bygningsrådet anbefaler søknaden om makebytte innvilget. Tomegrensen mot sørvest flyttes ut slik at den planlagte garasjen blir stående på søkerens eiendom.
Søknad om byggetillatelse for garasjen må framsendes på vanlig måte når eventuelt makebytte med kommunen er gått i orden."

Søknaden ansees kurant.

Forslag til v e d t a k:

Andøy formannskap slutter seg til bygningsrådets anbefaling i sak 148/81.

Oppmåling/makebytte av arealet gjøres av teknisk etat i samråd med søker.

Delingsomkostningene dekkes av kommunen.

Behandlet av ANDØY FORMANNSKAP
i møte den 21/9 1981-sak 238
Vedtatt med 5 mot 0 stemmer:
"Rådmannens innstilling bifalles."

Matz Sandman

Odd Pettersen

Rett utskrift attesteres:
22/9.81 Sudrun K. Rydmo

Sendes Harry Hansen, Dan. Olaisensv. 38, 8480 Andenes.

Kopi: Andøy bygningsråd/kommuneingeniøren, kass. Rev

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/6553/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 11:59
Side 1 av 2

A107-983

MÅLEBREV

Dagbok nr. 6553 1974.
Vesterålen sorenskriverembete
Dkf. 28/10-74

År 19 74 den 9.september ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"MERKET III" gnr. 43 bnr. 69 i Andøy.

Forretningen er rekvirert av eieren
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren. *
Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
Ole M. Adolfsen og Willy Bowitzz
Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:
Ole M. Adolfsen og Willy Bowitz.

Grensebeskrivelse:
Grensene er målt i meter:

Mot	SØ	til	friareal av hovedbruket	fra	pkt	160	F-159 B	med	25.05
"	SV	"	" "	"	"	159	B-159 A	"	35.27
"	NV	"	" "	"	"	159	A-160E	"	25.60
"	NØ	"	D.Olaisens veg 36	"	"	160	E-263 B	"	35.72
"	NØ	"	adkomstveg	"	"	163	B-160 F	"	3.76

videre

tilbake til utgangspunktet.
Arealet er beregnet til ..... 939.8 m2.
Categrunn er ikke tatt med.
Koordinatsystem akse V - N.G.O.
Nordretningen faller sammen med x-aksen.

Arealet utgjør

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.
Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Byggetomt for våningshus.
Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0.01
Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 9.se pt. 19 74.

Torbj. Wilhelmsen
Ole M. Adolfsen

Nr. 2254 a Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

984

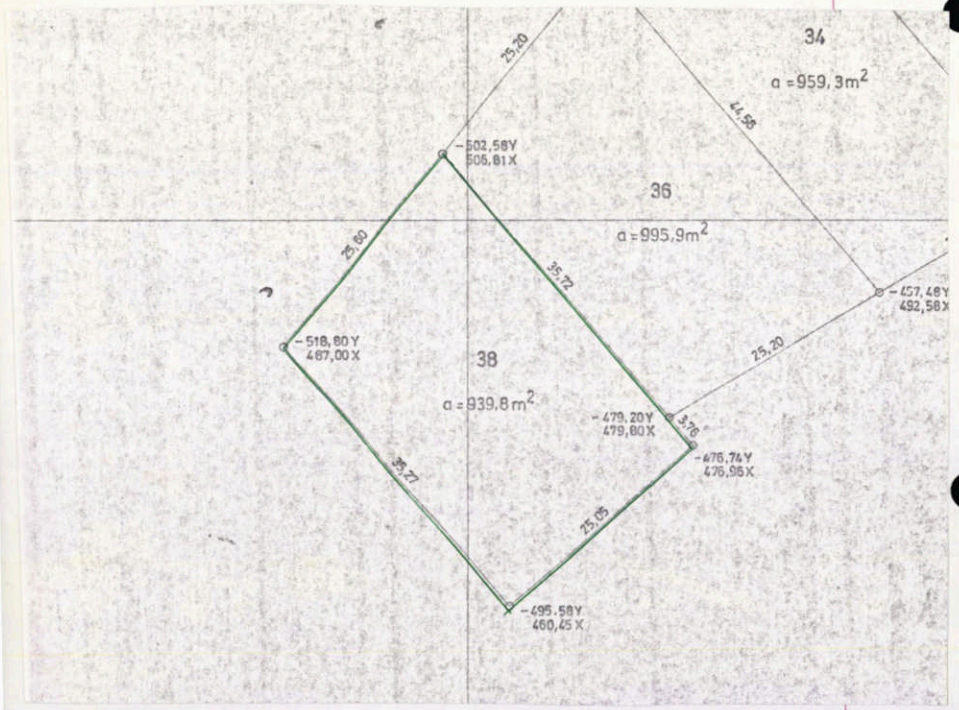
Daniel Olaisens veg 38. gnr. 43 bnr. III.

(Kopi av målebrev-kart)

TOMT 15 OLAISSENV38

PKT	Y	X	SIDE	BUEL.	RA
160I	-31476.74	60476.96			
			25.05		
159B	-31495.58	60460.45			
			35.27		
159A	-31516.85	60487.00			
			25.60		
160L	-31502.58	60506.81			
			35.72		
163G	-31479.20	60479.80			
			3.76		
160F	-31476.74	60476.96			

AREAL= 939.79 KVM



Stempel: kr. 260.-

A107-987

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Dagbok nr. 655419 74.
Vesterålen sorenskriverembete
Obj. 28/10-74

Undertegnede ANDØY KOMMUNE
ANDENES *født* (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til HARRY HANSSEN

adr. ANDENES *født* [redacted] (Datum og årstall)

xxx *min/vår eiendom* "DANIEL OLAISENS VEG 38"

g.nr. 43 *br.nr.* III *av skyld mk.* 0.01 *i* ANDØY *herred*[1])
ifølge målebrev/skylddelingsforretn.avholdt 9.9.74.jnr. 182.

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 26.000.- Tjuesekstusen-----

som er avgjort på omforenet måte.

Beløpet betales kontant mot tinglyst heftefritt skjøte.
Omkostninger ved tinglysingen betales av kjøperen.
Dersom tomten ikke er bebygget innen 2 år, skal tomten tilbakeføres kommunen til samme pris som ved salget.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

988

Andenes den 12/9- 1974.

Ordføreren i Andøy

(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at ..... *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Halfrid Olsen Sonja H. Kyst

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

..... *(Utstederens ektefelle)*

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

V.F.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	D O VEG 38	Beregnet areal	1038
Etablert dato	28.10.1974	Historisk oppgitt areal	939,8
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle / Forretningstype	Forr.dato / M.før.dato	Kom. saksref. / Annen ref.	Tingl.status / Endr.dato	Involverte / Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	18.02.2010 18.02.2010			43/69, 43/111
Skyldeling Skyldeling	28.10.1974			43/69, 43/111

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7688978.64	542705.34	0	Ja	938	
Eiendomsteig	7688955.75	542701.78		Nei	100	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn / ID	Rolle / Andel	Adresse / Poststed	Status / Kategori

Adresse

Vegadresse: Daniel Olaisens vei 38 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	107 Andenes 7	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190325687		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190325679		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190325687: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	190
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	190
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Daniel Olaisens vei 38	H0101	43/111	190	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	96	0	96	0	0	0
K01	0	94	0	94	0	0	0

2: Bygning 190325679: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/111	-	-	-	-	-

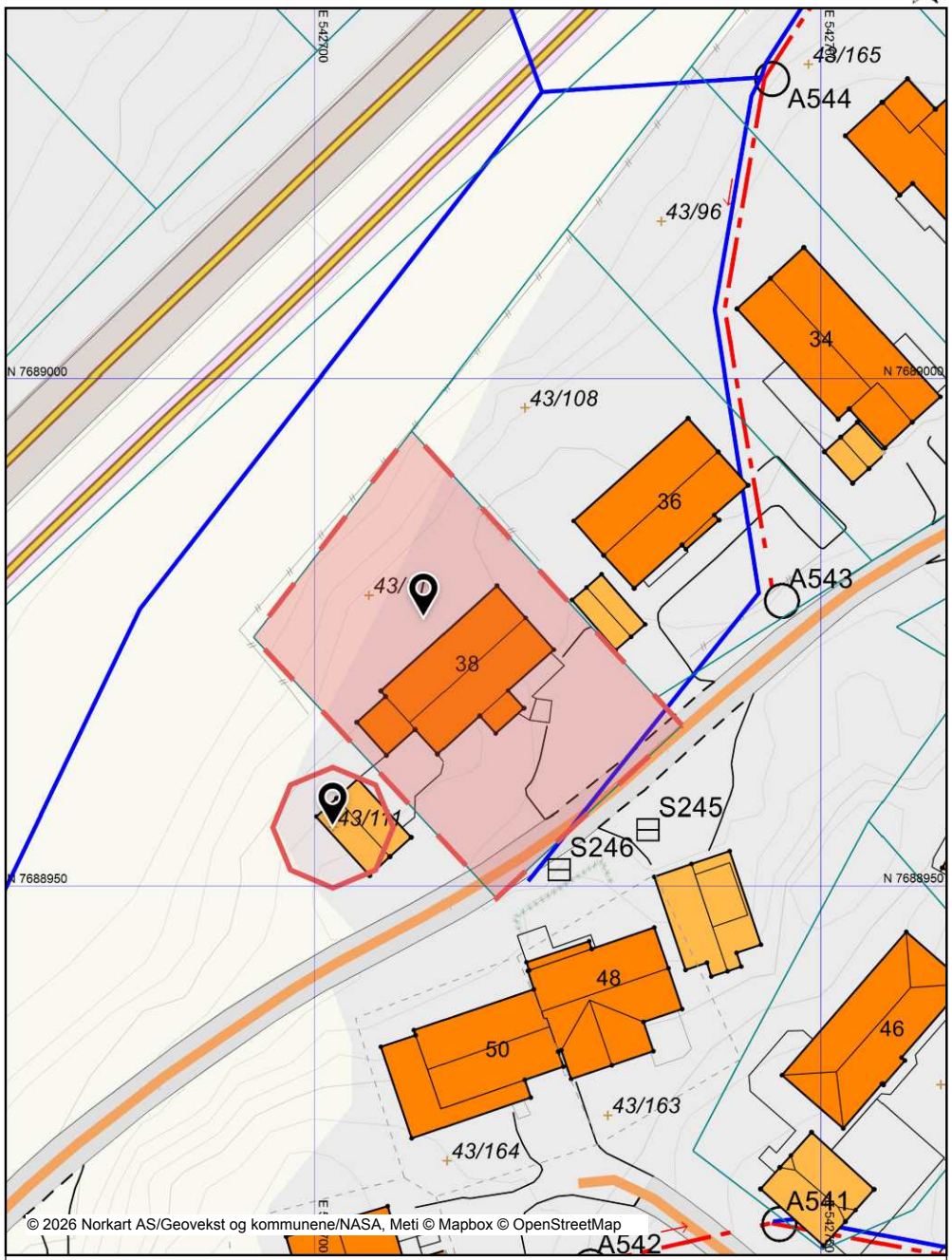
Etasjer

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-43/111
Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 02.03.2026 08:25

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.02.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

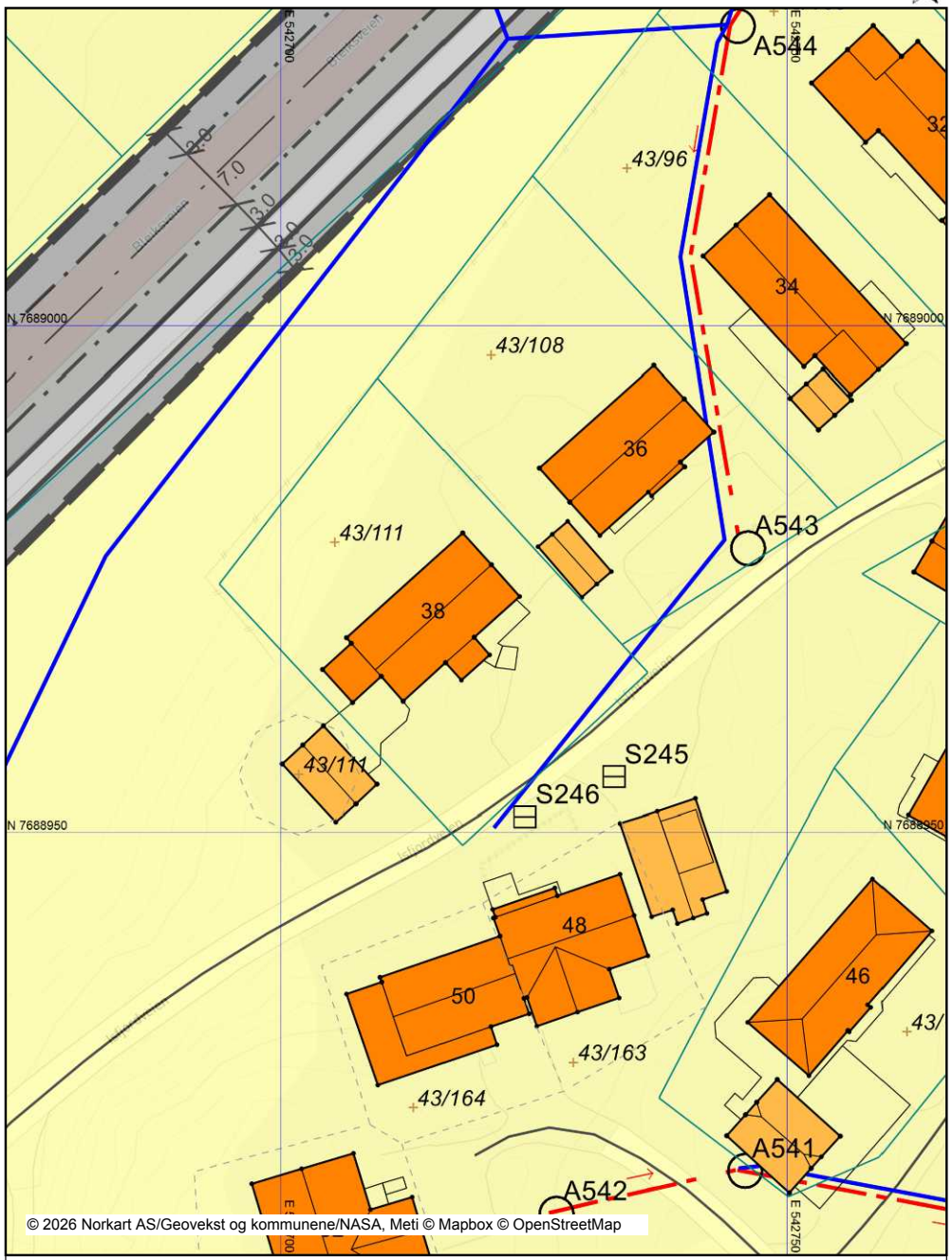
Kyst
- Havflate

Vegkategori
- Fylkesveg
- Kommunal veg

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

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.02.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksi

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3
- Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PE
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Sone for militær virksomhet

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL198.
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

VA-Vann
- Vannledning

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

Ledningsnett Vann og avløp
- Avløp felles
- Vannledning
- Fallretning fellesledning
- Kum
- Sluk
- Abc Tekst på kopling

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

FYLKESMANNEN I NORDLAND
03821 -8.5.71
ARK.NR.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR MERKET III, ANDØY KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Bygningsrådet kan tillate at bebyggelsen trekkes lenger inn på tomten.

§ 2

De viste gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som forutsatt av kommunens tekniske etat.

§ 3

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.

§ 4

De ikke bebygde områder skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal utarbeides en felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, forstøtningsmurer, kjøreveger, gangveger, beplantninger, garasjer, parkering, lekeplasser, tørkeplasser, søppelspann, postkasseanlegg etc.

§ 5

Det skal være minst 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet. Garasjer for rekkehus skal samles i fellesanlegg. Vinkelhusene skal ha garasje i samme bygningskropp som boligen.

§ 6

Boligbebyggelsen skal oppføres som vist på planen og i en etasje. Hvor terrenget tilsier det kan bygningsrådet tillate 1 etasje med sokkel. Innredning av sokkeletasje kan tillates der dette kan gjøres innenfor rammen av byggeforskriftene.

Rekkehusene skal ha saltak med vinkel mellom 15° og 30°. Bygninger i samme gruppe skal ha samme takvinkel.

Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

Arker og nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

Vinkelhusene skal ha pult-tak med vinkel mellom 10° og 18°. Bygninger i samme gruppe skal ha samme takvinkel.

Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

For hver husgruppe skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 9

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan påby oppsetting av gjerde mot trafikkert område hvor dette ansees nødvendig for trafikksikkerheten.

§ 10

Bygningsrådet kan tillate unntak fra disse bestemmelser, innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtektene.

-- ooOoo --

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 5. mai 19 71

JONAS BORGEN MIKALSEN
DANIEL OLAISENS VEI 38
8480 ANDENES

Dokumentdato	02.02.2026
Kontrolldato	02.02.2026
Saksbehandler	Gøran Lauvstad
Gnr/bnr.	43/111
Adresse	Daniel Olaisens vei 38
Leilighet	H0101

Gjennomført tilsyn med fyringsanlegg

Vi har i dag 02.02.2026 gjennomført tilsyn med ditt fyringsanlegg, og ingen avvik ble avdekket.

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

Skorsteinsløp - 10972 - Midt i bolig

1. Ihht. forskrift om brannforebygging § 6 er det ikke tilfredstillende adkomst for feiing. Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 41 23 41 21 eller e-post goranwangen.lauvstad@andoy.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Gøran Lauvstad
Andøy brann og redning

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Templatetenant

JONAS BORGEN MIKALSEN
DANIEL OLAISENS VEI 38
8480 ANDENES

Dokumentdato	19.02.2026
Kontrolldato	02.02.2026
Saksbehandler	Gøran Lauvstad
Gnr/bnr.	43/111
Adresse	Daniel Olaisens vei 38
Leilighet	H0101

Gjennomført tilsyn med fyringsanlegg

Vi har i dag 02.02.2026 gjennomført tilsyn med ditt fyringsanlegg, og ingen avvik ble avdekket.

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

Skorsteinsløp - 10972 - Midt i bolig

1. Ihht. forskrift om brannforebygging § 6 er det ikke tilfredstillende adkomst for feiing. Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst.

2. Forskrift om brannforebygging § 6

Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår.
Sot/Feieluke har for liten avstand til brennbart materiale. Her har eier kjøpt og satt inn en sotlukestein.
Brannforebygger har vært på etterkontroll, og brannvesenet godkjenner denne løsningen.

Generelle kommentarer etter tilsynet:
Kommentar til anmerkning nr 1:
Vi velger å sette manglende takstige som en anmerkning da vi har hatt god dialog med eier angående takstigen som ligger ved garasjen og vil bli lagt opp ved behov. Dette forenkler vår saksgang og vi slipper å forfølge saken med de pålegg som måtte komme ved å ikke etterkomme krav i henoldt til avvik.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 41 23 41 21 eller e-post goranwangen.lauvstad@andoy.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Gøran Lauvstad
Andøy brann og redning

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

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

Fakturaadresse

Side 1 av 1

DANIEL OLAISENS VEI 38

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Merket Bleiksvei Linje 871, 874, 883	5 min 0.4 km
Andøya lufthavn Andenes	3 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) 253 elever, 21 klasser	4 min 2.4 km
Andøy videregående skole 150 elever	5 min 2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Extra Andenes	9 min
Rema 1000 Andenes	11 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

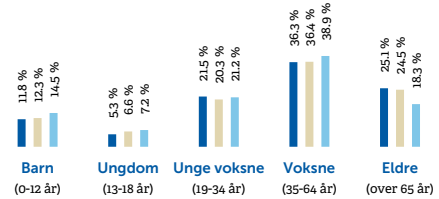
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjerringneset/Merket/Toft...	1 162	631
Andenes	2 491	1 399
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Myrulla barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 0.6 km
Måsungen barnehage (1-5 år) 32 barn	22 min 2 km
Andungen barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Andenes Post i butikk, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Coop Extra Andenes PostNord	10 min 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

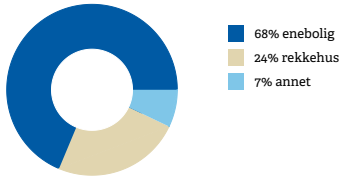
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Andenes sør Ballspill	7 min 0.6 km
Andenes Flerbrukshall Fotball	13 min 1.1 km
Vestbyen Treningssenter	14 min

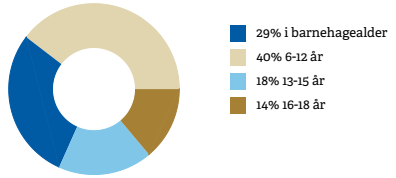
BOLIGMASSE



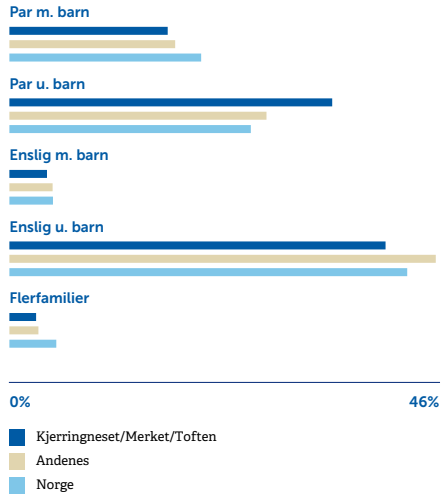
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	5 min
Andenes Vinmonopol	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

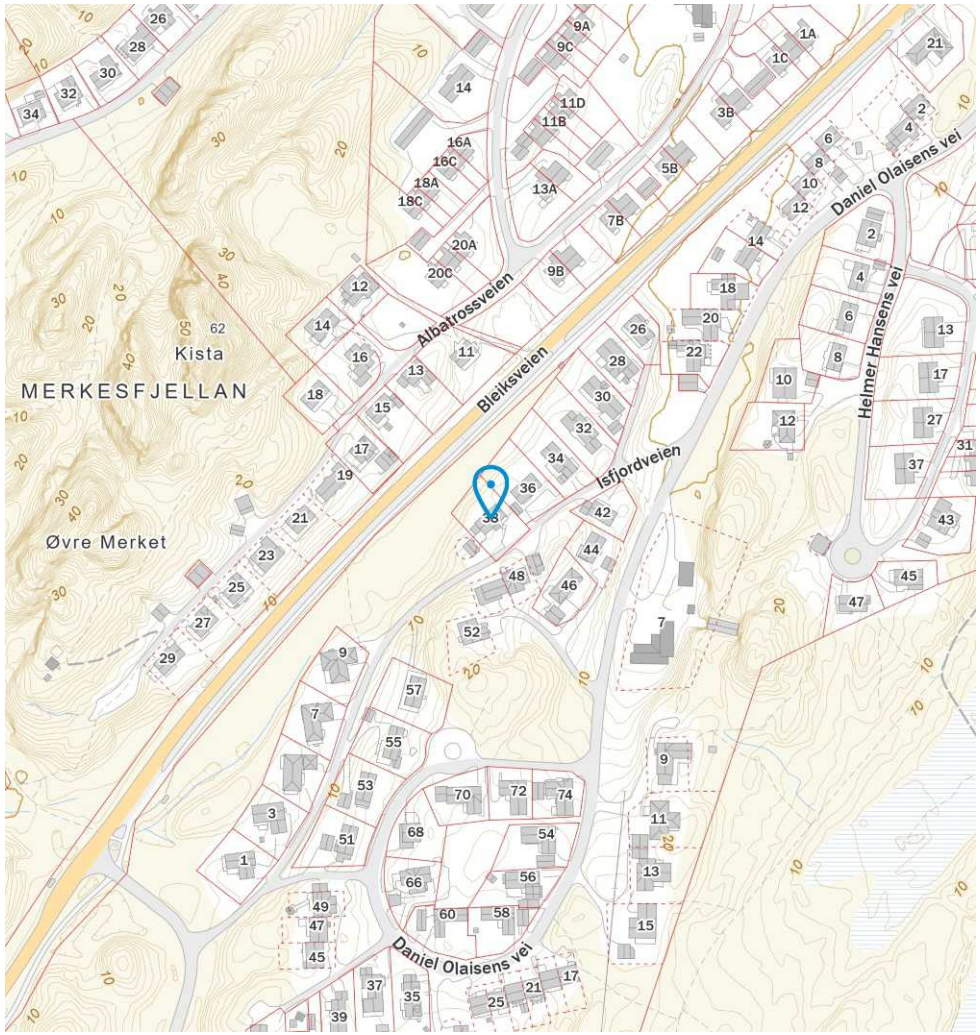


SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260007 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Daniel Olaisens vei 38, 8480 Andenes.
Gnr. 43, Bnr. 111, Andøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 28260007
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.03.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no