



Velkommen til

Håreks gate 15 A
8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Håreks gate 15 A
8480 Andenes

Eldre, sjarmerende enebolig ved havet | To verandaer og koselig hage | Sentralt på Andenes

EiendomsMegler1 ved Rikke Pernille Pettersen presenterer Håreks gate 15 A - en sjarmerende enebolig fra 1925 med unik beliggenhet helt i vannkanten på Andenes.

Boligen ligger på eiet tomt og byr på flott havutsikt. Tomten på ca. 430 m² har gruset innkjøring med parkering. Boligen fra 1925 er senere tilbygget i 1998, og er oppgradert over tid. Noe modernisering kan påregnes.

Eiendommen har sentral beliggenhet med gangavstand til butikker, servicetilbud og kollektivtransport, samt gode turmuligheter i nærområdet.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000
Omkostninger	kr	71 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090
BRA/BRA-i		95 m² / 95 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1925
Tomt		429,6 m² eiet tomt
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Håreks gate 15 A, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 59, Bnr. 36, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 887 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 70 000,-

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

Sum omkostninger kr 71 090,- 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 13 098,- pr. år 2026

Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 002,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 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: 95 m²
BRA totalt: 95 m²
TBA: 18 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
0
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på eiendommen med gruset innkjøring og parkeringsplass. Det er ikke tilrettelagt for el bil lading.

Tomt
Tomtestørrelse er 429,6 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til matrikkelrapport datert 18.05.2026 av Andøy kommune. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 430 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Det er tinglyst en rettighet til gnr,. 59, bnr. 14: gnr 59, bnr. 14 må ha fri adkomst over denne parsell som tidligere. Sjøgrunn hører ikke til parsellen. Se vedlagte målebrev i salgsoppgaven med

dagbok nr. 1992/7257/78

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført delvis over tomtegrensen til eiendommen gnr. 59 bnr. 14, og helt inntil tomtegrensen til eiendommen gnr. 58 bnr. 19, iht. vedlagt grunnkart. Eiers representant opplyser i tillegg at plasseringen av gjerdet på eiendommen ble satt ut i samråd med Andøy kommune for å tilpasses adkomst inn og ut fra kommunens bygg nedenfor eiendommen. Som følge av dette står deler av gjerdet noe innenfor og noe utenfor tomtegrensen. Det foreligger ingen skriftlige eller tinglyste avtaler knyttet til plasseringene. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til nevnte forhold.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiendommen har en flat tomt som er opparbeidet med gruset innkjøring og parkeringsplass, samt hage med noe beplantning. Det er etablert gjerde rundt store deler av eiendommen. Tomten ligger nær havet og har normale sol- og lysforhold for området.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Det er ikke etablert moderne drenering eller utvendig fuktsikring rundt grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er oppført på ringmur med krypkjeller. Utvendig ringmur er en kombinasjon av plasstøpt betong og betongblokker, som er pusset og malt utvendig.

Terrengforhold:
Det er tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og parkeringsplass, samt hage med spredt beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger av plast. Det er tinglyst en erklæring datert 06.05.1993 som angir at det tas forbehold om vedlikehold av vann- og kloakkledninger som eventuelt ligger på eiendommen.

Oljetank:
Boligen har tidligere hatt oljefyrt vedovn i stuen i 1. etasje. Det ligger synlige rør i krypkjelleren som stammer fra tidligere oljetankanlegg. På utsiden er det to stålrør som kommer opp gjennom verandaen, sannsynligvis påfyllings- og luftingsrør til en nedgravd oljetank. Det foreligger ingen dokumentasjon på at oljetanken er fjernet eller sanert.

Gjerder:
Det er etablert utvendige gjerder rundt eiendommen. Gjerder utført i tre med malte stående bord.

Byggeår
Boligen er oppført i ca. 1925 ifølge selger, senere påbygget i 1998 ifølge selger og kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 67 m²: Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad, ett soverom og ett kott.

2. etasje/Loft

BRA-i 28 m²: Loftstue og to soverom.

Eiendommen har to verandaer, henholdsvis på TBA 11 m² med utgang fra spisestue i 1. etasje og på TBA 7 m² med utgang fra loftstue.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert lav romhøyde i flere rom i 1. etasje (målt mellom 193-213 cm).

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

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

Det foreligger byggetegninger for boligens tilbygg, datert 20.05.1998. Dagens bruk av tilbygget samsvarer ikke med disse tegningene. Dette gjelder at det er åpent opp mellom inntegnet soverom og stue, soverommet er omgjort til spisestue, og deler av boden er inntatt i rommet (søknadspliktig). I tillegg er entréen utvidet. Utendørs gjelder det at det er bygget terrasser, og utvidet entré (søknadspliktig). Vinduer stemmer ikke med tegninger datert 20.05.98. Fasade endring er ett søknads pliktig tiltak. Kun to fasader fremkommer av tegningen. Øvrige fasader kan dermed ikke verifiseres.

Endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt, samt fasadeendring er søknadspliktige 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.

For den opprinnelige hoveddelen av boligen foreligger det ikke plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av opprinnelig bolig er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Andre ulovligheter påpekt av bygningssakkyndig:
Det opplyses om at vinduene på samtlige soverom ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei (for smal åpning eller fast midtstender).

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og stedvis oppgradert - med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Av modernisering utført senere år kan det nevnes:
- 2005: Eldre del av bolig renovert utvendig og innvendig. Årstall basert på egenerklæring.
- 1998: Tilbygg på boligens østside, usikkert årstall.

Kjøkken:
Kjøkkenet har lyse slette fronter skiftet i senere tid, og heltre benkeplate med nedfelt vask. Flislagt mellom på vegg over benk. Integrert komfyr, mikro og induksjonstopp. Frittstående oppvaskmaskin. Ventilatoren er en omluftsventilator med integrert plasma-/filterrensing, uten avtrekk til friluft. Stoppekran er lokalisert innvendig i kjøkkenskap tilstøtende rom under trapp.

Bad:
Badet er opplyst å være fra 2005. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har fliser og taket har malte himlingsplater. Rommet har dusjvegger, frittstående toalett, innredning med høyskap, speil og nedfelt vask, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er mekanisk avtrekk med tilluft via spalteventil i vindu. Innvendig dør er plassert i våtsonen til dusjen og er ikke utført i fuktbestandig materiale. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat, belegg og flis. Overflater ble i hovedsak pusset opp i 2005.
Vegger: Ferdigmalte bygningsplater, malt strietapet, fliser og tapet.
Himling: Malte takplater og malt panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag med ukjent isolasjonsnivå. Gulvet mot krypkjeller er av trebjelkelag. Tilbygget er utført som en stubbloftskonstruksjon, mens hoveddelen er utført som et åpent bjelkelag mot krypkjeller.

Pipe og ildsted:
Boligen har en teglpipe fra byggeår som er pusset og malt, uten innvendig røykrør. Feieluken er plassert i stuen i 1. etasje. Det er heldekkende pipebeslag over tak. Det er ikke montert vedovn eller etablert ildsted. En tidligere røykrørgjennomføring er dekket til med en plastluke.

Krypkjeller:
Boligen har to krypkjellere. Adkomst via luker i ringmur.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en 90 graders svingtrapp med vanger, trinn og rekkverk i tre, montert ca. 2016.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige tredører med speil av ukjent alder.

Varmepumpe:
Varmepumpe er etablert i stue, alder er ukjent. Normal brukstid er 12-15 år. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare funksjon og forventet restlevetid.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), installert i 2005. Stoppekranen er lokalisert i et kjøkkenskap.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i vinduene og periodisk avtrekk fra bad. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalteventil i vinduet. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator som går på omluft med integrert plasma-/filterrensing, uten avtrekk til friluft.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen har ukjent volum og alder og er plassert i kott under trappen.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i loftstuen i 2. etasje. Elektrisk anlegg ble skiftet i hele boligen fra inntakssikring og videre i 2005. Hovedsikring på 63A. Øvrige kurser fordelt slik: 1 stk 20A, 8 stk 16A og 2 stk 10A. Det er ikke oppdatert kursfortegnelse. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på det elektriske arbeidet. Basert på manglende dokumentasjon og anleggets alder, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag. Det mangler beslag, renne og nedløp på deler av boligens nordside. Det er mangelfull bortledning av vann fra nedløp.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert lav romhøyde i flere rom i 1. etasje. Målt høyde: bad ca. 193 cm, stue ca. 209 cm, kjøkken ca. 213 cm. Høydene ligger under dagens krav til oppholdsrom etter TEK17 og vurderes som avvik fra dagens standard, men er typisk for byggeår. Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i boligens 2 etasje, loftstue. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulv er sporadisk kontrollert. Kontroll utført i loftstue og soverom 2 etasje, kjøkken og stue i 1 etasje. Det er en profisorisk understøtte til bærevegg i gang 1 etasje. 48x98 mm konstruksjonsvirke står skjevt plassert, og er ikke tilstrekkelig festet oppe eller nede.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er registrert en åpning i teglpipa på kaldloftet. Åpningen innebærer at pipa ikke er tett i hele sin høyde. Åpne eller skadede partier i pipe utgjør et brannteknisk avvik og kan medføre lekkasje av røyk, sot eller varme til omkringliggende konstruksjoner.
- Innvendig - Krypkjeller: Det er ikke etablert dampsperre på grunn, noe som øker risikoen for fuktproblemer i krypkjelleren. Det er lagret organiske materialer som er fuktpåvirket i krypkjelleren. Gulvdrager har provisorisk understøtting. Det er begrenset eller ingen ventilering av krypkjellerne. Det er påvist råteskade enkelte steder i svill til hoveddelen av huset. Svillen ligger stedvis eksponert for fukt/værpåkjenning.
- Tomteforhold - Oljetank: Fyring med fossil olje er forbudt, og nedgravde oljetanker skal være tømt, renset og dokumentert sanert. Det er usikkert om tanken fortsatt ligger nedgravd, og rørføringer kan inneholde rester av olje. Det er også usikkert om rør ligger skjult videre inn i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon og synlige rester av anlegget vurderes som avvik.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Det er registrert skade i det gamle undertaket på boligens hoveddel. Utvendig taktekking har stedvis mose og normal slitasje ut fra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og undertaket.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det mangler musebånd bak kledningen på boligens tilbygg og vindsperren er ikke festet/tettet i nedre kant. Det er registrert sprekker og skader i enkelte bord.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen i boligens hoveddel.
- Utvendig - Vinduer: Vinduene i tilbygget har rustskader på den innvendige glassrammen. Et av vinduene har synlig punktert glass. Det er påvist utvendig slitasje og rust på vindu i hoveddelen.
- Utvendig - Dører: Det er registrert rust på hengslene. Verandadøren i 2. etasje kniper og er vanskelig å lukke. Dørene har værslitasje og nærmer seg slutten av forventet levetid.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert rust på konstruksjonsbeslag til veranda i 2. etasje. Rustangrep kan redusere beslagets styrke over tid, og beslag bør kontrolleres/utbedres eller skiftes.
- Utvendig - Utvendige trapper: Høyde og lysåpning i rekkverket er ikke i henhold til gjeldende forskrifter. Det er ikke montert rekkverk på trappen til verandaen.
- Innvendig - Innvendige trapper: Det er registrert sprekk i et av trinnene.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Manifolden i vannskapet har synlige tegn til korrosjon. Det mangler kursfortegnelse i vannskap.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av

forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Berederen er plassert i et rom uten sluk eller fuktdeteksjon, noe som øker risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Manglende drenering og fuktsikring medfører at konstruksjonen er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra terreng og grunn. Krypkjeller og ringmur uten fuktsikring har begrenset evne til å håndtere fukt etter dagens standard. NS 3600 tilsier normalt TG2 for manglende eller eldre drenering/fuktsikring, da løsningen ikke tilfredsstiller dagens anbefalte konstruksjonsprinsipper.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er påvist vertikale og skrå riss i muren, noe som kan være symptomer på setningsbevegelser.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Tilnærmet flatt terreng, kombinert med mangelfull bortledning av nedløpsvann og manglende utvendig fuktsikring, medfører økt risiko for fuktpåvirkning mot bygningskonstruksjonene. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG2).
- Tomteforhold - Utvendige 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.
- 1 Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Innvendig dør er plassert i våtsonen til dusjen, og er ikke utført i fuktbestandig materiale. Dette medfører økt risiko for fuktskader på døren over tid. Dusjvegger skjermer normalt for direkte vannsprut. Det er ikke påvist skade på døren ved befaring.
- 1 Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 1 Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- 1 Etasje Kjøkken - Avtrekk: Omluftsventilator med plasma-/filterrensing fjerner lukt og noe fett, men transporterer ikke fukt eller matos ut av boligen. Løsningen gir redusert ventilasjonsfunksjon sammenlignet med avtrekk til friluft. NS 3600 legger til grunn at kjøkkenventilator uten avtrekk normalt vurderes til TG2, da funksjonen er begrenset i forhold til dagens anbefalte løsning.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier: vinduene på begge soverommene i 2. etasje har fast midtsprosse som hindrer tilstrekkelig fri åpning for rømning, og rømningsvinduet på soverom i 1. etasje er smalere enn kravet på minimum 0,5 m (målt til ca. 45 cm).
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Det er utført faglært arbeid på bad/våtrom i 2005: komplett membran og flis på hele badet. Arbeidet er utført av Malemester Tore Strøm AS.

Pkt. 5: Det er utført faglært arbeid på tak, yttervegg, vinduer og dører i 2005 av Byggmester Johan Tesdal: nytt tak, etterisolering med vindsperre og ny kledning utvendig på hovedbygg (ikke

tilbygg), nye vinduer og dører, samt etterisolering og nye overflater innvendig. I tillegg ble ny innvendig trapp til 2. etasje montert rundt 2016 (årstall kan avvike og hvordan firma som ble brukt er usikkert).
Pkt. 6: Det er et punktert vindu i tilbygget mot sjø. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 7: Det ble i 2005 etablert terrasse over inngangspartiet (utgang fra 2. etasje). Firma: Byggmester Johan Tesdal.

Pkt. 8: Gulvene er skjeve, spesielt i 2. etasje. Dette oppleves som stabilt og har ikke vist tegn til utvikling over tid.

Pkt. 15: Det er utført faglært arbeid på vann og avløp i 2005: komplett VVS-anlegg ble levert og montert. Arbeid ble utført av tidligere rørleggermester Andenes. Selger husker ikke navnet på firmaet.

Pkt. 21: Det er "oppstikk" fra oljetank på terrassen. Det foreligger ikke kommunal tillatelse til at oljetanken kan bli liggende.

Pkt. 23: Det er utført faglært arbeid på det elektriske anlegget i 2005: nytt elektrisk anlegg. Arbeidet er utført av Andøy installasjon AS.

Pkt. 26: Tilbygget mot sjøen er antatt å være et tilbygg oppført før nåværende eier kjøpte boligen. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Egenerklæring er ikke ytterligere utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Boligens hoveddel har utvendig taktekking av steinbelagte stålplater. Det ble montert diffusjonsåpent undertak på boligens tidligere undertak av porøse plater, og taktekkingen og nytt undertak ble montert i 2005. Tilbygg mot øst har utvendig taktekking av stålplater og ukjent undertak. Boligen har saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler i både hoveddel og tilbygg. Hoveddelen har kaldtloft med tilgang via loftsluke og er isolert mellom undergurter. Tilbygget har lufting via ventiler i yttervegg, og isolasjonsnivået er ukjent.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er i plast og metall. Det er fastmonterte takstigetrinn og beslag i metall, samt en pipehatt i stål. Anlegget er fra 2005.

Veggkonstruksjon:
Boligens hoveddel har en ukjent ytterveggkonstruksjon fra byggeår. I 2005 ble den etterisolert utvendig med 5-15 cm, og det ble montert ny vindsperre og utvendig liggende kledning. Innvendig ble den etterisolert med 5 cm, og det ble montert ny dampsperre og innvendig kledning. Boligens tilbygg har en bindingsverkkonstruksjon med ukjent isolasjonsnivå og utvendig

liggende kledning.

Vinduer:
Vinduene i boligens hoveddel er fra 2005 og har fabrikkmalte trekarmer med 2-lags energiglass. Vinduene i boligens tilbygg har ukjent produksjonsår, med ubehandlede og malte trekarmer og 2-lags energiglass.

Dører:
Ytterdøren er fra 2005, i malt utførelse med 3-lags energiglass. Det er to malte verandadører med 2-lags energiglass fra 2006.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en veranda i 2. etasje på ca. 7 m² med utgang fra loftstue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og et drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark, med malt rekkverk i tre. I 1. etasje er det en veranda på ca. 11 m² med utgang fra spisestue, med dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og et drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Rekkverket er av krysslagt konstruksjonsvirke i tre. Begge verandaene er fra 2005.

Utvendige trapper:
Hovedinngangen har en rampe laget av impregnert treverk med malt rekkverk. Verandaen i 1. etasje har en trapp av impregnert og beiset konstruksjonsmateriale.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Andenes, med umiddelbar nærhet til kysten. Dette er et rolig nabolag preget av eneboliger og lite gjennomgangstrafikk, hvor du kan nyte utsikten mot havet og fjellene i det fjerne. Fra tomten kan du gå rett ned til fjæra, og beliggenheten gir rike muligheter for friluftsliv langs kysten.

Hverdagens logistikk er enkel med gangavstand til det meste. Både Andenes skole (1.-10. trinn) og Andøy videregående skole er en kort spasertur unna, og det samme gjelder for flere barnehager i området. Dagligvarehandel, apotek og bussholdeplass er også lett tilgjengelig til fots.

Sentrum av Andenes med sine servicetilbud ligger også innenfor gangavstand. For den aktive familien finnes det idrettsanlegg ved Andenes skole og i Andeneshallen. Andøya lufthavn er en kort kjøretur unna.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Andøy kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1925, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger godkjente bygningstegninger og byggetillatelse for tilbygget datert 1998. Tilbygget er i matrikkelen registrert som tatt i bruk 26.11.1998. Det foreligger derimot ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe og elektrisitet. Det er pipe i boligen, men ingen ildsted montert.

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 foreligger ingen dokumentasjon på at oljetanken er fjernet eller sanert. Det er usikkert om tanken fortsatt ligger nedgravd, og rørføringer kan inneholde rester av olje.

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.

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

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

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

Radon
Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad 'moderat til lav' for radon.

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

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Andøy kommune med plan-ID 201301, datert 17.03.2014. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor restriksjonsplanens horisontalflate for Andøy lufthavn (ENAN). Dette kan innebære høydebegrensninger for bygninger og andre konstruksjoner.

Skjermutklipp av kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Eiendommen er berørt av følgende datasett ifølge vedlagt tiltaksanalyse fra Norkart: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, FKB-AR5, FKB-Bygning, FKB-Naturinfo, Kvikkleire, Løsmasser, N50/N250, Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner, Marin grense, Mulighet for marin leire Naturtyper i Norge - Landskap, Radon, SSB - Arealbruk, Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og Tettsteder. For mer informasjon om datasettene, se vedlagt områdeanalyse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat vei over eiendommen gnr. 59 bnr. 1. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst veirett. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette forholdet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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 441 455,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 765 820,-.

Notater





















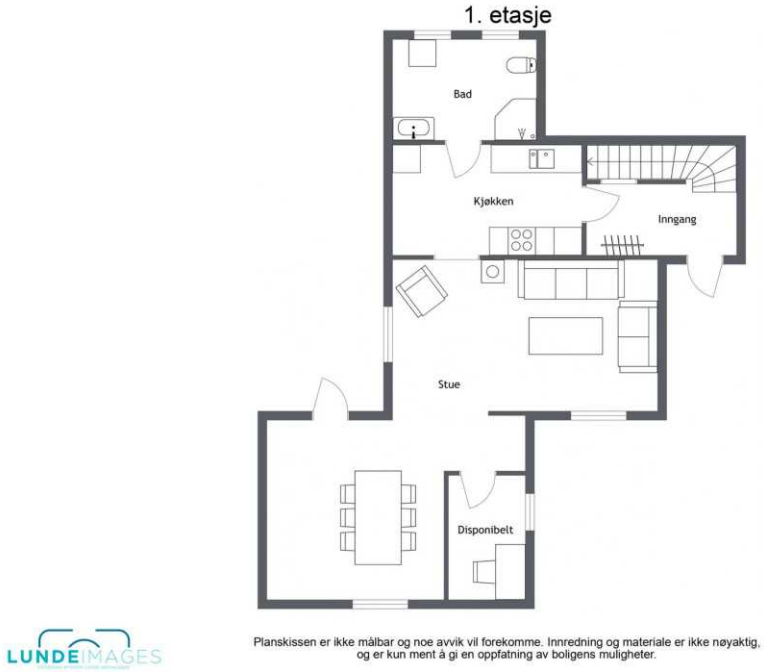


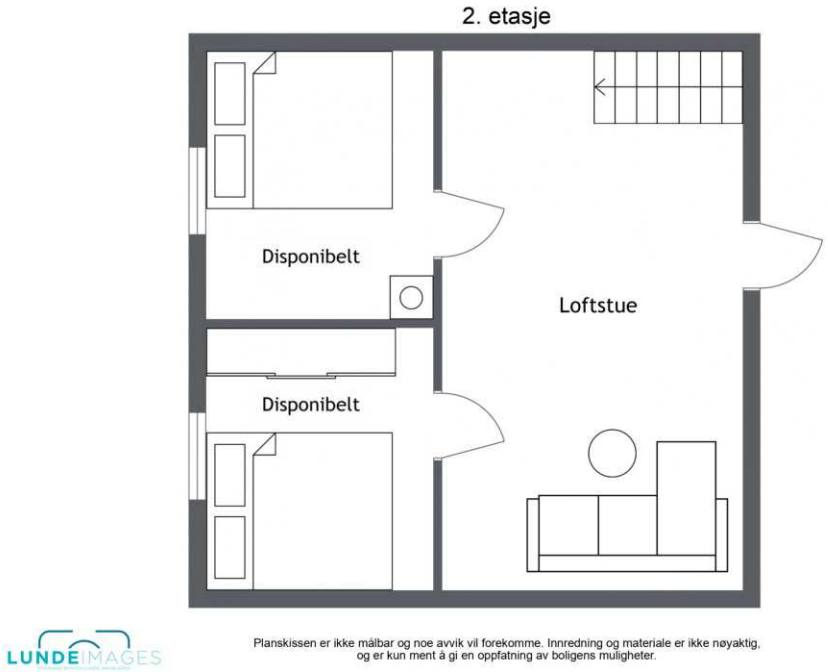

Canal Digital





Plantegning





Plantegning - ikke målbar

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Per Kristian Tesdal og Johan Tesdal

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2042
Dato: 06.05.1993
Det tas forbehold om vedlikehold av vann- og kloakkledninger
som event. ligger på tomta.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 7257
Dato: 16.11.1992
Areal 430 m2.

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.

Andre relevante opplysninger
I grunnboken er det tinglyst en erklæring datert 06.05.1993 som angir at det tas forbehold om vedlikehold av vann- og kloakkledninger som eventuelt ligger på eiendommen. Dette innebærer at kommunen eller annen rettighetshaver kan ha adgang til å utføre nødvendig drift og vedlikehold av slike ledninger innenfor tomtegrensen.

Andøy kommune har et renseanlegg for avløp beliggende øst for eiendommen, og det går kommunale vann- og avløpsledninger i området. Det må derfor påregnes at teknisk infrastruktur kan være plassert i eller nær eiendommen, og at dette kan medføre begrensninger ved fremtidige tiltak i grunnen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,95 % 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 12-05-2026 av Kenneth Behrens i Paulsen Takst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 12.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 01.05.2026
Energiattest, datert 22.05.2026
Bygningstegninger tilbygg, datert 20.05.1998
Byggetillatelse tilbygg, datert 05.06.1998
Målebrev, datert 16.11.1992
Tinglyst erklæring/avtale, datert 06.05.1993
Matrikkelrapport, datert 18.05.2026
Tiltaksanalyse, datert 18.05.2026
Skjermutklipp grunnkart, tatt 26.05.2026
Skjermutklipp kommuneplankart, tatt 26.05.2026
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

HÅREKS GATE 15A

Nabolaget Andenes - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Andenes — 2 min
Linje 871, 874, 883 — 0.1 km

Andøya lufthavn Andenes — 14 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) — 5 min
253 elever, 22 klasser — 0.5 km

Andøy videregående skole — 4 min
150 elever — 0.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Andenes Suite Hotel — 4 min

ChargeUp - Andøy VGS — 4 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

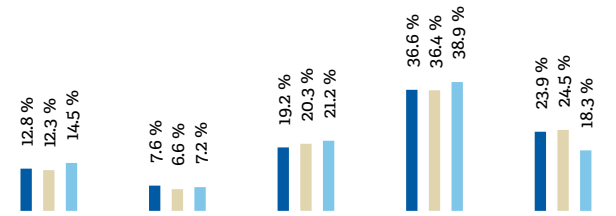
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Andungen barnehage (1-5 år) — 8 min
47 barn — 0.7 km

Barnas Hus (1-5 år) — 9 min
15 barn — 0.8 km

Måsungen barnehage (1-5 år) — 9 min
34 barn — 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Storgata — 3 min

Coop Prix Andenes — 10 min
PostNord — 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

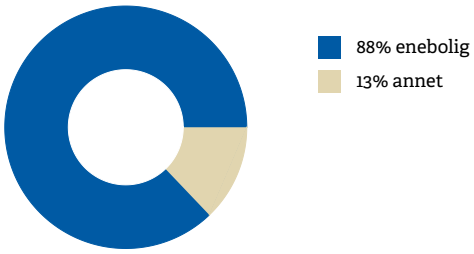
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Andenes skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.6 km
Andeneshallen Aktivitetshall	**12 min** 1.1 km
Vestbyen Treningssenter	**16 min**

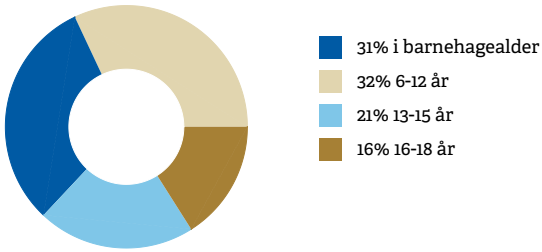
BOLIGMASSE



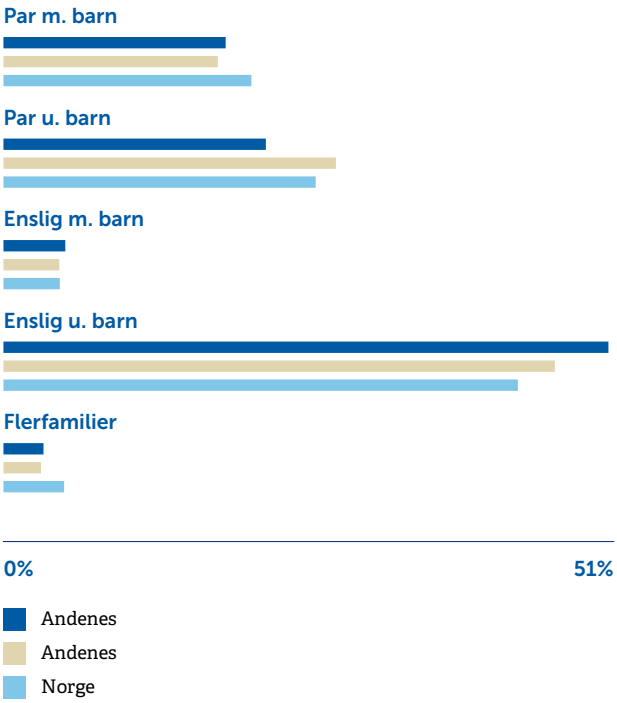
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



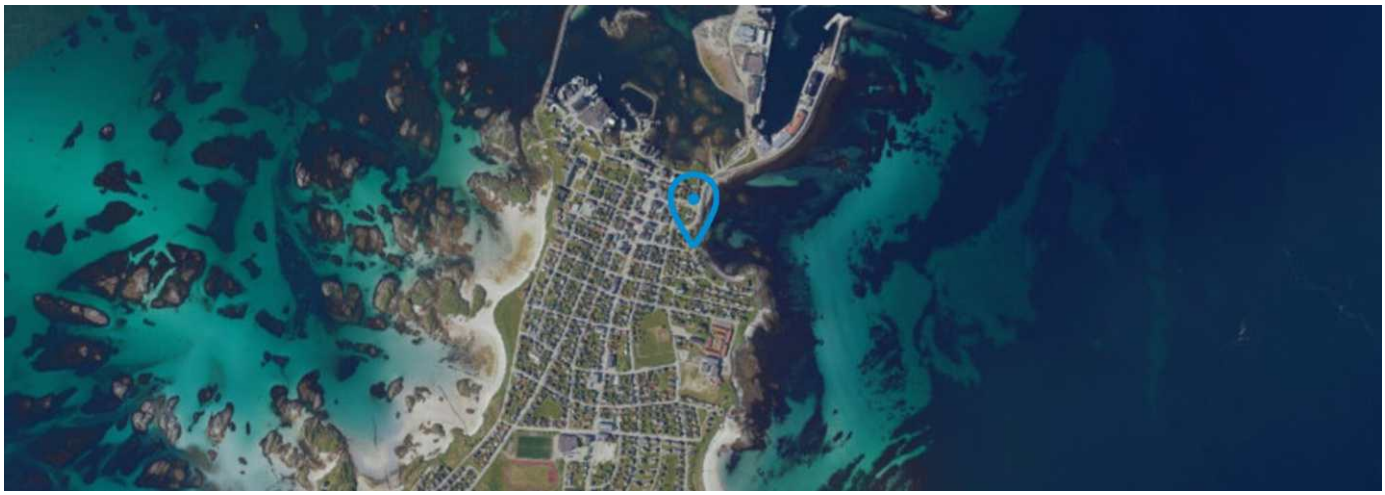
FAMILIESAMMENSETNING

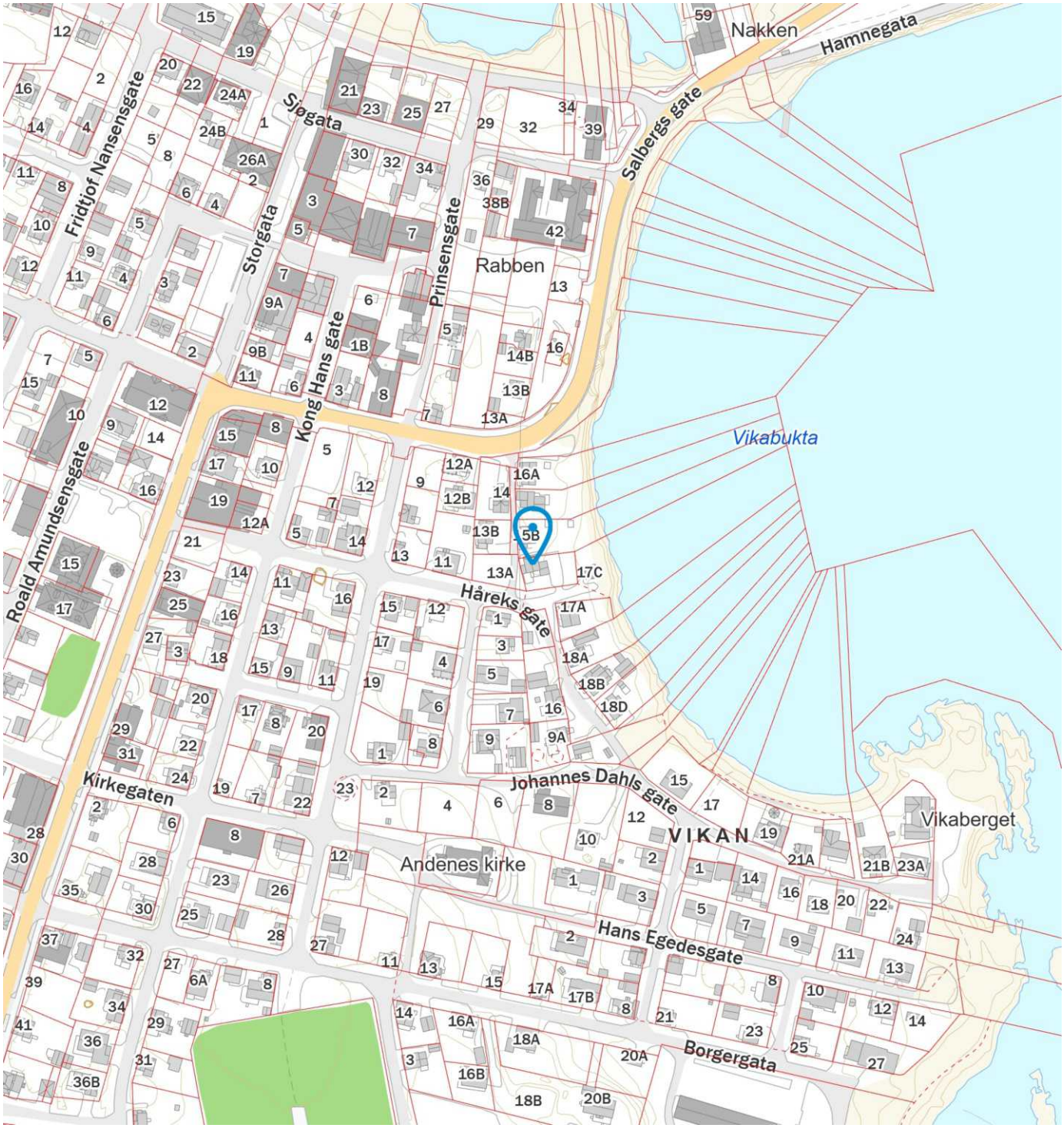


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 59, bnr. 36

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 01.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1641 **Referansenummer:** HG2745

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Behrens

Norsk takst

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

Paulsen Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

Kenneth Behrens
Uavhengig Takstingeniør
kenbehren@yahoo.no
415 52 769

Medansvarlig



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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre enebolig som ble betydelig renovert i 2005, og fremstår med en kombinasjon av oppgraderte løsninger og enkelte bygningsdeler som har behov for vedlikehold. Det er registrert slitasje på takrenner, beslag, enkelte vinduer og dører, samt lokale skader i undertak og begrenset ventilasjon på loft.

Grunnmur har riss og manglende moderne drenering/fuktsikring. Registrert fuktpåvirkning i svill. Det er også registrert enkelte konstruksjonsmessige forhold som bør følges opp, blant annet provisorisk understøttelse og skjevheter i etasjeskiller.

VVS-anlegget har punkter som bør oppgraderes, som manglende lekkasjesikring ved varmtvannsbereder og lufting av avløpsrør. Det finnes rester etter tidligere oljetankanlegg uten dokumentert sanering.

Badet fra 2005 har enkelte avvik og manglende dokumentasjon på utførelse. Det er også registrert avvik i rømningsforhold og enkelte sikkerhetsdetaljer som rekkverk og håndløper.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Boligen har enkelte vedlikeholdsbehov utvendig, blant annet slitasje på takrenner og beslag, samt noe slitasje på vinduer, dører og kledning. Loftet har begrenset ventilasjon. Veranda og utvendige trapper har enkelte punkter som bør følges opp, inkludert rust i beslag og manglende rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår med normal slitasje etter alder og bruk. Det er registrert skjevheter i etasjeskiller og en provisorisk understøttelse som bør utbedres. Romhøyder i boligen er lavere enn dagens krav, men typisk for eldre bolig.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2005 og har enkelte avvik knyttet til fallforhold, slukløsning og manglende dokumentasjon på membran. Løsningene vurderes som risikokonstruksjon basert på alder og utførelse. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved hulltaking/fuktmåling i tilstøtende konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har normal slitasje for alder. Ventilator på kjøkken har plasmafilter og ikke avtrekk ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Manglende lekkasjesikring ved varmtvannsbereder og avvik i avløpslufting. Elektriske anlegg er ikke vurdert utover visuelle observasjoner. Det finnes rester etter tidligere oljetankanlegg uten dokumentert sanering.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur og deler av svill har fuktpåvirkning. Krypkjeller mangler lufting og dampsperre på grunn. Grunnmur har riss og manglende moderne drenering/fuktsikring. Terrengforhold gir noe økt fuktbelastning.

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

Det er registrert avvik i rømningsforhold, manglende håndløper, manglende rekkverk og for lave rekkverkshøyder. Radon er ikke målt, og boligen har ikke radonsperre. Enkelte forhold i krypkjeller og grunnmur gir økt risiko for fukt og skader.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

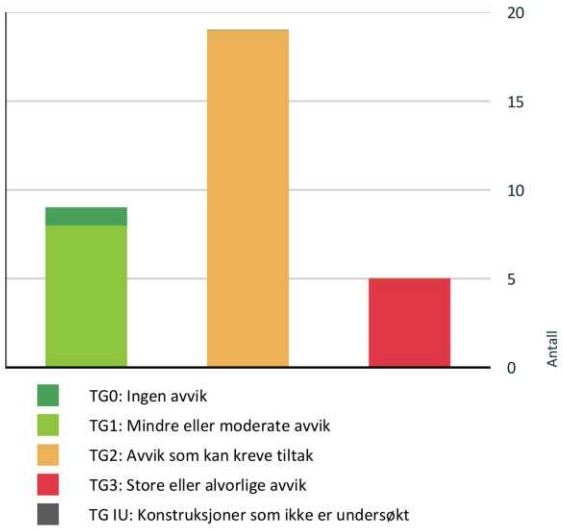
Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

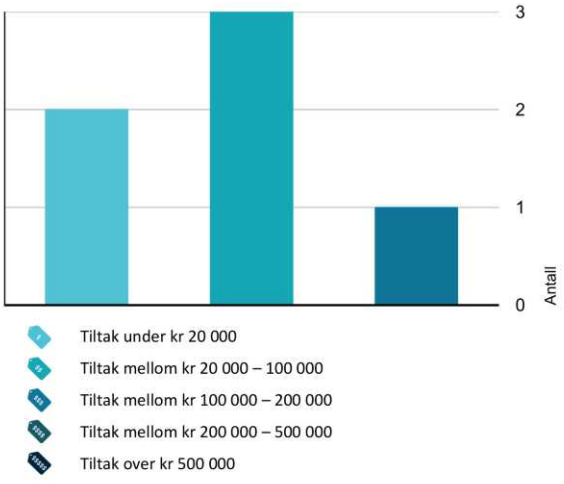
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges som dødsbo, og tilgjengelig informasjon om eiendommen er derfor begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	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
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar
Det foreligger ikke sikre opplysninger om byggeår i matrikkel eller byggesak. Byggeår er derfor usikkert og vurderingen er gjort med forbehold om manglende dokumentasjon.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt. Stedvis etterslep. Ytterligere vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Tilbygg på boligens østside, usikkert årstall.
2005	Modernisering	Eldre del av bolig renovert utvendig og innvendig. Årstall basert på egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens hoveddel har utvendig taktekking av steinbelagte stålplater. Eiers representant opplyser at det er montert diffusjonsåpent undertak på boligens tidligere undertak av porøse plater, og at taktekkingen og nytt undertak var montert i 2005.

Tilbygg mot øst har utvendig taktekking av stålplater og ukjent undertak.

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skade i det gamle undertaket på boligens hoveddel. Utvendig taktekking har stedvis mose og normal slitasje ut fra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taket bør rengjøres for mose for å hindre skader på taktekkingen og redusere risiko for vanninntrenging.

Tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Bildet viser begge tak til boligen

Tilstandsrapport



Skade i tidligere undertak



Manglende utkast på nedløp

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast og metall.
Fastmonterte takstigetrinn og beslag i metall.
Pipehatt i stål.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.
Det mangler beslag, renne og nedløp på deler av boligens nordside.
Det er mangelfull bortledning av vann fra nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres komplette beslag, renner og nedløp på nordside av boligen, samt utbedre bortledning av vann fra eksisterende nedløp for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Videre bør tilstanden på eksisterende renner, nedløp og beslag følges opp, da disse har begrenset gjenværende levetid og økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangelfult beslag og takrenne



Takstige

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens hoveddel har ukjent ytterveggkonstruksjon fra byggeår.
Eiers representant opplyser at det ble etterisolert utvendig med varierende tykkelser fra 5 - 15 cm i 2005. Det ble montert ny vindsperre og utvendig liggende kledning.
Innvendig etterisolert 5 cm, montert ny dampsperre og innvendig kledning på samme tid.

Boligens tilbygg har bindingsverkkonstruksjon med ukjent isolasjonsnivå og byggeår.
Utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler musebånd bak kledningen på boligens tilbygg og vindsperren er ikke festet/tettet i nedre kant.
Det er registrert sprekker og skader i enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres musebånd bak kledningen på tilbygget, samt sikre at vindsperren festes og tettes i nedre kant.
Dette bør gjøres for å hindre at skadedyr og fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygget over tid.

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

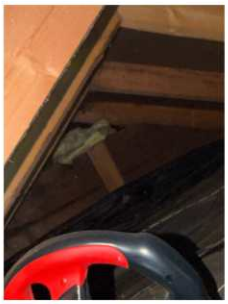
Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Manglende museband og festing av vindsperre



Loft i hoveddel



Sprekker og skader i enkelte bord.



Luftventil loft tilbygg

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler i både hoveddel og tilbygg.

Hoveddelen har kaldtloft med tilgang via loftsluke. Det ble ikke registrert synlig lufting i raft, gavl eller møne. Isolert mellom undergurter. Loftet er inspisert fra åpning i luke da det var begrenset adkomst.

Tilbygget har lufting via ventiler i yttervegg. Det er ikke innvendig tilgang til loftet i tilbygget, og isolasjonsnivået er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen i boligens hoveddel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fukt- og råteskader som følge av kondens.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligens hoveddel fra 2005 med fabrikkmalte trekarmer og 2-lags energiglass.
Vinduer i boligens tilbygg har ukjent produksjonsår/monteringsår med ubehandlede og malte trekarmer og 2-lags energiglass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene i tilbygget har rustskader på den innvendige glassrammen. Et av vinduene har synlig punktert glass.
Det er påvist utvendig slitasje og rust på vindu i hoveddelen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu med rustskader og punkterte glass bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert isolasjonsevne.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt varmetap og fuktskader.

Det må påregnes kostnader til lokale utbedringer og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Rust i glassramme og på handtak.



Punktert glass og rust i glassramme.



Rust og slitasje på treverk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

1 stk ytterdør i malt utførelse med 3-lags energiglass. fra 2005 i følge egenerklæring.
2 stk malte verandadører med 2-lags energiglass fra 2006.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert rust på hengslene.
Verandadøren i 2. etasje kniper og er vanskelig å lukke.
Dørene har værslitasje og nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

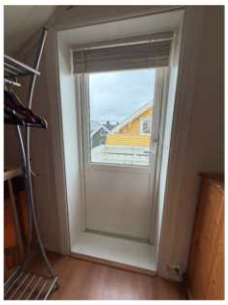
Hengslene bør rustbehandles eller skiftes for å unngå videre korrosjon og funksjonssvikt.

Verandadøren i 2. etasje bør justeres eller repareres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Værslitte dører bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å opprettholde tilfredsstillende isolasjon og sikkerhet, samt unngå økte vedlikeholdskostnader på sikt.



Hoveddør



Verandadør 2 etasje



Rustskade hengsel 2 etasje verandadør

Tilstandsrapport



Verandadør 1 etasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda i 2 etasje på ca. 7 m2 med utgang fra loftstue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre.

Boligen har veranda i 1 etasje på ca 11 m2, med utgang fra spisestue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med krysslagt konstruksjonsvirke i tre.

Normal værslitasje og bruksmerker er registrert. Vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert rust på konstruksjonsbeslag til veranda i 2. etasje. Rustangrep kan redusere beslagets styrke over tid, og beslag bør kontrolleres/utbedres eller skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonsbeslagene bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet i verandaen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert bæreevne og økt risiko for skader på konstruksjonen eller personskade.



Rust på beslag

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedinngangen har rampe laget av impregnert treverk til dekkbord og bærende konstruksjon. Malt rekkverk med stående bord i tre.
Veranda i 1. etasje har trapp laget av impregnert og beiset konstruksjonsmateriale til dekkbord og bærende konstruksjon. Det er ikke montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Høyde og lysåpning i rekkverket er ikke i henhold til gjeldende forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk på trappen til verandaen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk bør monteres på trappen til verandaen for å redusere risikoen for fallskader.

Høyde og lysåpning i eksisterende rekkverk bør utbedres slik at det tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og forhindre ulykker.



Hovedinngang



Trapp til veranda 1 etasje

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert utvendige gjerder rundt eiendommen.
Gjerder utført i tre med malte stående bord.

Normal slitasje er registrert, vedlikehold må påregnes.

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser deler av gjerde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med ferdigmalte bygningsplater, malt strietapet, fliser og tapet.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, belegg og flis.

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

Overflater ble i hovedsak pusset opp i 2005 ifølge eiers representant.
Normale bruksmerker er registret.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskille mot krypkjeller er av trebjelkelag.
Tilbygg er utført som stubbloftskonstruksjon, hoveddel er utført som åpent bjelkelag mot krypkjeller.
Etasjeskille mellom 1. etg og 2. etg av trebjelkelag.
Det er ukjente isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert lav romhøyde i flere rom i 1. etasje. Målt høyde: bad ca. 193 cm, stue ca. 209 cm, kjøkken ca. 213 cm. Høydene ligger under dagens krav til oppholdsrom etter TEK17 og vurderes som avvik fra dagens standard, men er typisk for byggeår.

- Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i boligens 2 etasje, loftstue. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Gulv er sporadisk kontrollert. Kontroll utført i loftstue og soverom 2 etasje, kjøkken og stue i 1 etasje.

- Det er en profisorisk understøtte til bærevegg i gang 1 etasje. 48x98 mm konstruksjonsvirke står skjevt plassert, og er ikke tilstrekkelig festet oppe eller nede.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å vurdere tiltak dersom lav romhøyde gir praktiske utfordringer for bruk eller komfort.
Konsekvensen av lav romhøyde er redusert bokomfort og begrenset bruksmulighet, samt at det ikke oppfyller dagens krav til oppholdsrom.

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

- Det anbefales å utbedre den provisoriske understøttelsen til bærevegg i gang i 1. etasje, slik at understøttelsen blir korrekt dimensjonert og forsvarlig festet.
Konsekvensen av mangelfull understøttelse er økt risiko for setninger, skjevheter og i verste fall svekket bæreevne i konstruksjonen.

Kostnadskonsekvens er kun for utbedring av den provisoriske støtten.

Kostnadsestimat: Under 20 000

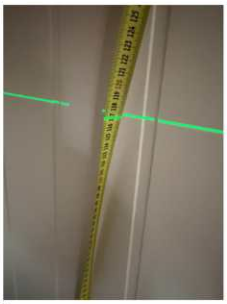


Målt høyde loftstue - 1

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Målt høyde loftstue - 2



Profisorisk understøtte til bærevegg.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglpipe fra byggeår som er pusset og malt.
Ikke montert innvendig røykrør.
Feieluke er plassert i boligens 1 etasje, stue.
Heldekkende pipebeslag over tak. Takstige i metall.
Det er ikke montert vedovn eller etablert ildsted.
Tidligere røykrørgjennomføring er dekket til med plastluke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en åpning i teglpipa på kaldloftet. Åpningen innebærer at pipa ikke er tett i hele sin høyde. Åpne eller skadede partier i pipe utgjør et brannteknisk avvik og kan medføre lekkasje av røyk, sot eller varme til omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Åpningen i teglpipa på kaldloftet bør tettes forskriftsmessig av fagperson. Dette er nødvendig for å hindre lekkasje av røyk, sot eller varme til omkringliggende konstruksjoner, og for å redusere risikoen for brannspredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åpning i pipe på loft

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har to krypkjellere. Adkomst via luker i ringmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert dampsperre på grunn, noe som øker risikoen for fuktproblemer i krypkjelleren.
Det er lagret organiske materialer som er fuktpåvirket i krypkjelleren.
Gulvdrager har provisorisk understøtting.
Det er begrenset eller ingen ventilering av krypkjellerne.
Det er påvist råteskade enkelte steder i svill til hoveddelen av huset.
Svillen ligger stedvis eksponert for fukt/værpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres dampsperre på grunnen for å redusere risikoen for fuktproblemer i krypkjelleren.

Alt organisk materiale som er fuktpåvirket bør fjernes for å hindre videre utvikling av sopp og råte.

Provisorisk understøtting av gulvdrager må erstattes med permanent og fagmessig løsning for å sikre stabilitet og bæreevne.

Ventileringen av krypkjeller må forbedres for å redusere fuktbelastning og risiko for råteskader.

Råteskadet svill må skiftes ut/utbedres og dekkes til for å hindre videre skade på konstruksjonen og opprettholde byggets bæreevne.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt svekket konstruksjonssikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Adkomstluke til krypkjeller tilbygg



Krypkjeller tilbygg



Krypkjeller hoveddel



Råteskade svill hoveddel av bolig

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

90 graders svingtrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i tre.
Trappen er montert i ca. 2016 ifølge egenerklæring.
Bruksmerker er registrert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i et av trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i trinnet bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.



Bildet viser trapp.



Bildet viser trapp.



Sprekk i trinn

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige tredører med speil. Dørenes alder er ukjent.

Normale bruksmerker er registrert.



Bildet viser innvendig dør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Varmepumpe er etablert i stue, alder er ukjent.
Normal brukstid er 12–15 år.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare funksjon og forventet restlevetid.



Innvendig del



Utvendig del

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst å være fra 2005.
Teknisk forskrift fra -97 til 2010 er lagt til grunn.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har 60x120 cm malte himlingsplater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Innvendig dør er plassert i våtsonen til dusjen, og er ikke utført i fuktbestandig materiale. Dette medfører økt risiko for fuktskader på døren over tid. Dusjvegger skjermer normalt for direkte vannsprut. Det er ikke påvist skade på døren ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Døren bør enten fuktbeskyttes eller skiftes ut med en dør i fuktbestandig materiale for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av døren over tid. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og behov for hyppigere utskifting.



Innvendig dør i våtsone

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av slukrist til topp gulv ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Ved eventuell oppussing bør gulvet bygges om for å oppnå riktig fall til sluk.



Målt høyde topp slukrist



Målt høyde gulv ved dørterskel

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon grunnet alder og ukjent utførelse.



Bildet viser sluk i dusj

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Boligen har bad med dusjvegger, frittstående toalett, innredning med høyskap, speil og nedfelt vask.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring



Bildet viser innredning og vaskemaskin på bad

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk på badet.
Tilluft via spalteventil i vindu.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Bildet viser mekanisk avtrekk

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling i tilstøtende rom

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med lyse slette fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask.
Flislagt mellom på vegg over benk.
Integrert komfyr, mikro og induksjonstopp. Frittstående ventilator og oppvaskmaskin.

Fronter er skiftet i senere tid. Normale bruksmerker er registrert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator som går på omluft, med integrert plasma-/filterrensing. Ventilatoren har ikke avtrekk til friluft, men resirkulerer luften tilbake til rommet etter rensing.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Omluftsventilator med plasma-/filterrensing fjerner lukt og noe fett, men transporterer ikke fukt eller matos ut av boligen. Løsningen gir redusert ventilasjonsfunksjon sammenlignet med avtrekk til friluft.

NS 3600 legger til grunn at kjøkkenventilator uten avtrekk normalt vurderes til TG2, da funksjonen er begrenset i forhold til dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert fukt- og lukttransport kan gi økt behov for øvrig ventilasjon og lufting.

Det anbefales å vurdere etablering av ventilator med avtrekk til friluft ved oppgradering, for å unngå opphopning av fukt og matos, som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Bildet viser ventilator på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Nøkkel til skapet var ikke tilgjengelig ved befaringen. Bilde av skapets innside ble sendt i etterkant av befaringen fra eiers representant.

Etter at bildet ble sendt, ble en lekk kobling i vannskapet utbedret av rørlegger.

Stoppekran er lokalisert innvendig i kjøkkenskap tilstøtende rom under trapp.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manifolden i vannskapet har synlige tegn til korrosjon.
Det mangler kursfortegnelse i vannskap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manifolden i vannskapet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre korrosjon, da dette kan føre til lekkasjer og vannskader.

Kursfortegnelse bør monteres i vannskapet for å sikre oversikt og korrekt håndtering ved vedlikehold eller lekkasje, slik at risikoen for feil betjening og unødvendig skade reduseres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser innvendig i vannskap



Bildet viser stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for luktproblemer og tilbakeslag.

Manglende lufting kan føre til undertrykk i rørsystemet, noe som kan medføre lukt, dårlig avrenning og i verste fall skader på røropplegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i vindu.
Periodisk avtrekk fra bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 1 stk varmtvannsbereder med ukjent volum og alder.
Plassert i kott under trapp, begrenset tilgang for inspeksjon.

Bereder har forventet levetid på 20 år.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Berederen er plassert i et rom uten sluk eller fuktdeteksjon, noe som øker risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

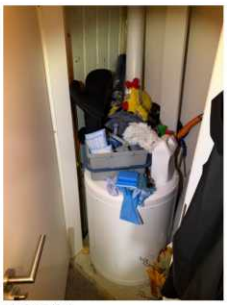
• Tiltak:

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Det bør etableres lekkasjesikring eller vannalarm, samt vurderes installasjon av sluk i rommet for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje fra berederen.
Manglende tiltak kan føre til omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Bildet viser varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap i loftstue 2 etasje. Automatsikringer.
Det er ikke oppdatert kursfortegnelse, kun et håndskrevet ark som ikke samsvarer med antall kurser.

Hovedsikring på 63A.
Øvrige kurser fordelt slik:
- 1 stk 20A
- 8 stk 16A
- 2 stk 10A

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.
   2005 Elektrisk anlegg ble skiftet i hele boligen fra inntakssikring og videre i forbindelse med renovering i 2005.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring på det elektriske arbeidet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vurdering basert på manglende dokumentasjon og anleggets alder, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Innvendig i sikringsskap



Håndskrevet kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført på ringmur med krypkjeller. Det er ikke etablert moderne drenering eller utvendig fuktsikring rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende drenering og fuktsikring medfører at konstruksjonen er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra terreng og grunn. Krypkjeller og ringmur uten fuktsikring har begrenset evne til å håndtere fukt etter dagens standard.

NS 3600 tilsier normalt TG2 for manglende eller eldre drenering/fuktsikring, da løsningen ikke tilfredsstiller dagens anbefalte konstruksjonsprinsipper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av drenering og utvendig fuktsikring ved større oppgraderinger av grunnmur eller terreng.

Manglende drenering og fuktsikring medfører økt risiko for fuktvandring inn i ringmur og krypkjeller, samt forhøyet fuktighet i konstruksjonen over tid. Dette kan føre til skader på bygningsmaterialer, redusert inneklima og økt fare for mugg- og soppdannelse.

Fuktpåvirkning kan variere med årstid, nedbør og ventilasjon i krypkjelleren. Tiltak bør vurderes nærmere etter behov og ønsket standard.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Utvendig ringmur i kombinasjon av plasstøpt betong og betongblokker. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist vertikale og skrå riss i muren, noe som kan være symptomer på setningsbevegelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rissene bør tettes utvendig for å hindre vanninntrengning og frostskader.
Riss i grunnmur bør følges opp og overvåkes over tid for å vurdere om de utvikler seg, da videre bevegelser kan føre til skader på konstruksjonen.



Riss i mur



Riss i mur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tilnærmet flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilnærmet flatt terreng, kombinert med mangelfull bortledning av nedløpsvann og manglende utvendig fuktsikring, medfører økt risiko for fuktpåvirkning mot bygningskonstruksjonene. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen, og det bør etableres tilfredsstillende bortledning av nedløpsvann samt utvendig fuktsikring. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktpåvirkning og eventuelle fuktskader på bygningskonstruksjonene.



Bildet viser utvendig terreng rundt deler av bolig

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger av plast. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er 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
• Tiltak:

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



Vannledning i krypkjeller.



Avløpsrør i krypkjeller med stakemulighet.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Boligen har tidligere hatt oljefyrt vedovn i stuen i 1. etasje.
Det ligger synlige rør i krypkjelleren som stammer fra tidligere oljetankanlegg.
På utsiden er det to stålrør som kommer opp gjennom verandaen, sannsynligvis påfyllings- og luftingsrør til en nedgravd oljetank.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at oljetanken er fjernet eller sanert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fyring med fossil olje er forbudt, og nedgravde oljetanker skal være tømt, renset og dokumentert sanert.
Det er usikkert om tanken fortsatt ligger nedgravd, og rørføringer kan inneholde rester av olje.
Det er også usikkert om rør ligger skjult videre inn i konstruksjonen.
Manglende dokumentasjon og synlige rester av anlegget vurderes som avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nedgravde oljetanker som ikke er sanert kan medføre risiko for oljelekkasje, forurensning av grunn og potensielle kostnader ved opprydding.

Manglende dokumentasjon kan føre til pålegg fra kommunen ved eierskifte, og det er usikkerhet knyttet til omfanget av eventuelle tiltak.

Eventuelle oljerester i rør kan gi lukt eller forurensning ved lekkasje.

Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare registrert status på oljetanken.
Dersom tanken fortsatt ligger nedgravd, må den tømmes, renses og saneres av godkjent firma i henhold til gjeldende forskrifter.
Rørføringer i krypkjeller og gjennom veranda bør fjernes eller plugges etter sanering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rør fra oljetank

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

2. etasje har rømningsmulighet via innvendig trapp til 1. etasje og via verandadør.
Begge soverommene har åpningsbare vinduer, men vinduene har fast midtsprosse som hindrer tilstrekkelig fri åpning for rømning.
Rømningsvinduet på soverom i 1. etasje er noe smalere enn kravet på minimum 0,5 m. Åpningen er målt til ca. 45 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei fra hvert soverom i tråd med TEK17 §11-13.

Dagens vinduer har fast midtsprosse som hindrer tilstrekkelig fri åpning, og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rømningsvindu. Manglende godkjent rømningsvei medfører økt risiko for at personer ikke kommer seg raskt og sikkert ut ved brann eller annen nødsituasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: dødsbo

Hovedbyggets BRA/BRA-i

95 m²/95 m²

Enebolig: Loftstue, 3 Soverom, Spisestue, Stue, Bad, Kjøkken, Kott, Entré, 2 Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter, estimert.	Kr.	26 000
Forsikring, estimert.	Kr.	9 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**55 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 300 000**

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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

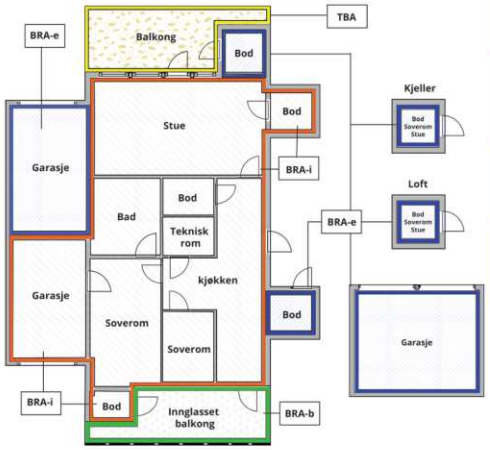
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	28			28	7
Etasje	67			67	11
Krypkjeller					
SUM	**95**				**18**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2		
Etasje	Spisestue, soverom, stue, bad, kjøkken, kott, entré		
Krypkjeller		Krypkjeller, krypkjeller tilbygg	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.5.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør
	Johan Tesdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	59	36		0	429.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Håreks gate 15 A

Hjemmelshaver
Høyning Astrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Andenes, med kort avstand til daglige servicetilbud, skole og barnehage. Området består hovedsakelig av eneboliger og lav trafikk. Det er gangavstand til sentrum, kollektivtilbud og nærhet til kysten med gode friluftsmuligheter. Tomten har normale sol- og lysforhold for området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: boligbebyggelse
Planidentifikasjon: 201301
Plantype: kommuneplanens arealdel
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Andøy
Ikrafttredelsesdato: 17.03.2014

Om tomten

Flat tomt liggende nær havet på østsiden av Andenes sentrum. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og parkeringsplass, samt hage med spredt beplantning. Det er etablert gjerde rundt det meste av eiendommen. Eiers representant opplyser at plasseringen av gjerdet ble satt ut i samråd med Andøy kommune for å tilpasses adkomst inn og ut fra kommunens bygg nedenfor eiendommen. Som følge av dette står deler av gjerdet noe innenfor og noe utenfor tomtegrensen. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale om plasseringen, og forholdet gjøres oppmerksom på.

Tinglyste/andre forhold

I grunnboken er det tinglyst en erklæring datert 06.05.1993 som angir at det tas forbehold om vedlikehold av vann- og kloakkledninger som eventuelt ligger på eiendommen. Dette innebærer at kommunen eller annen rettighetshaver kan ha adgang til å utføre nødvendig drift og vedlikehold av slike ledninger innenfor tomtegrensen.

Andøy kommune har et renseanlegg for avløp beliggende øst for eiendommen, og det går kommunale vann- og avløpsledninger i området. Det må derfor påregnes at teknisk infrastruktur kan være plassert i eller nær eiendommen, og at dette kan medføre begrensninger ved fremtidige tiltak i grunnen.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over to etasjer med krypkjeller. Byggeåret er ikke dokumentert, men eiers representant opplyser at boligen kan være blant de første som ble oppført på Andenes.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo, og tilgjengelig informasjon om eiendommen er derfor begrenset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.04.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	28.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	28.04.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	Endret på kapittel om vannledninger etter tilbakemelding fra rørlegger.

For gyldighet på rapporten se forside

Håreks gate 15 A , 8480 ANDENES
Gnr 59 - Bnr 36
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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.

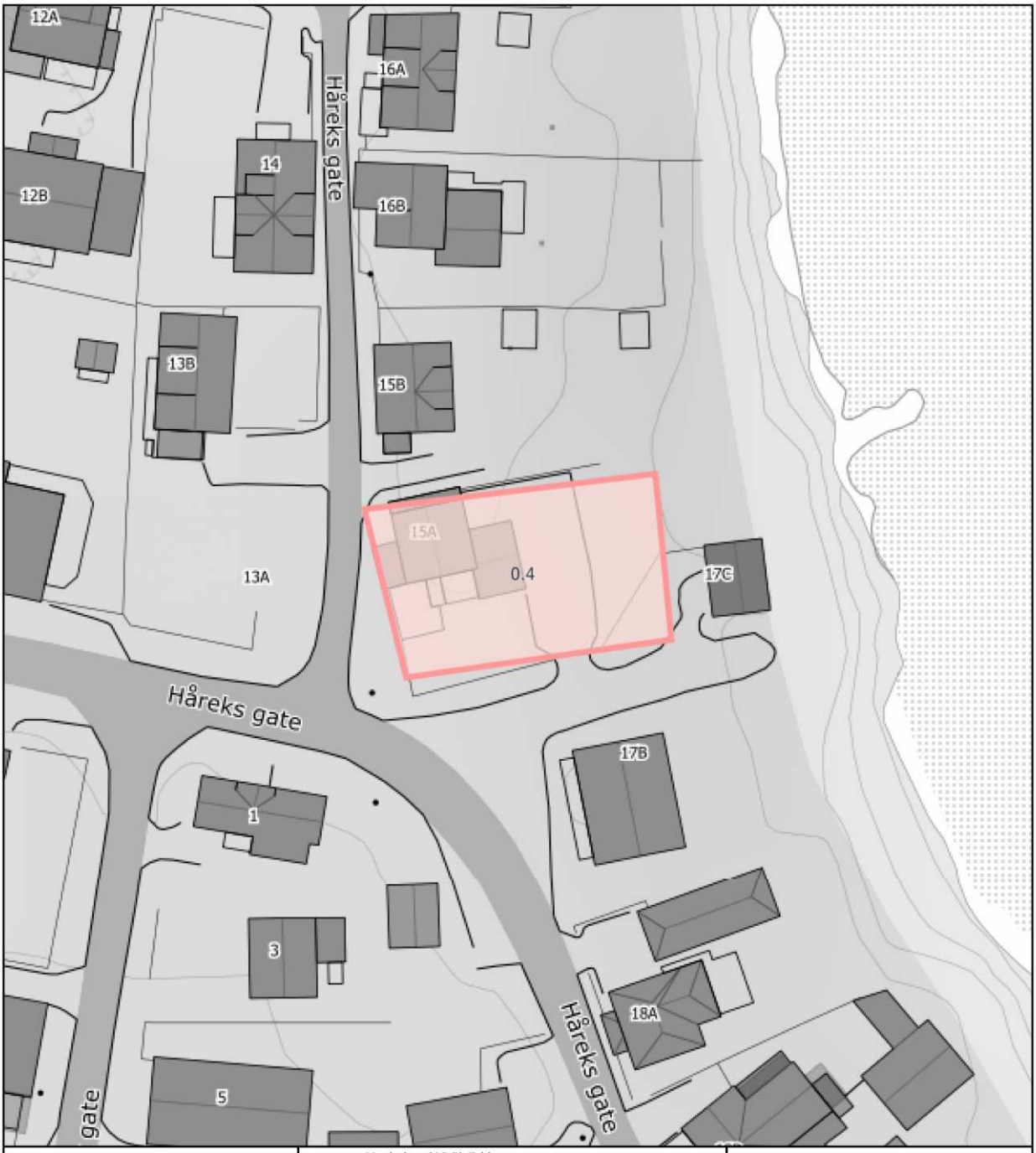
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

Vedlegg



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.04.2026 08:51
Eiendomsdata verifisert: 28.04.2026 08:48

GÅRDSKART 1871-59/36/0
Tilknyttede grunneiendommer:
59/36/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.4	0.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.4	0.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Johan Tesdal

Boligen

Håreks Gate 15A
8480 Andenes

1871-59/36/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Malemester Tore Strøm AS

   Beskrivelse av arbeidet: membran og flis hele badet

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

• **Ja**

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

komplett membran og flis på badet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Byggmester Johan Tesdal

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig : Nytt tak. Vegger: Etterisolert, vindsperre og kldening utvendig på "hovedbygg (ikke tilbygg mot sjøen). Nye vinduer og dører. Innvendig: Etterisolert og nye overflater. (jeg mener å huske dette gjaldt alle vegger i alle rom i "hovedbygg").

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Mamma fikk montert ny trapp til andre etasje. Usikker på eksakt årstall og hvordan firma hun brukte. Men det er helt sikkert at hun brukte firma.

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**



Punktert vindu i tilbygg mot sjø (ett vindu)

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Johan Tesdal

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg ordnet terasse over inngangsparti (utgang fra andre etasje),

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

- **Ja**

Huset er på sitt vis sjarmerende skeivt, dette gjelder vell spesielt gulvene i andre etajse. Dette er ikke noe som har plaget mamma, og heller ikke oss som har vært på besøk.
Videre er det ikke noe jeg har sett som viser at boligen er i bevegelse/får setninger. Ting virker stabilt skeivt.
Dører og vindu er ikke mer treg på vinter enn sommer (min erfaring fra besøk hos mamma).

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Tidligere rørleggermester Andenes

Beskrivelse av arbeidet: Jeg husker ikke navnet på firmaet og er usikker på når de la ned (jeg finner de ikke på internett eller i storgata, så antar de er lagt ned). Det var i alle fall ett seriøst firma som holdt det gående i masse år. De leverte og monterte komplett VVS anlegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Det er "oppstikk" fa oljetank på terassen.

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?:** 2005

   Firmanavn: Andøy installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg

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**

Jeg antar bygget nedover mot sjøen er ett tilbygg. Vi har i alle fall alltid omtalt det som ett tilbygg. Dette var gjort før mamma kjøpte boligen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

.

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

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

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

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

E

Adresse **Håreks gate 15A, 8480 ANDENES**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-300946**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190329283**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **36**
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 **1925**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **255,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **292,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 773 kWh**



Håreks gate 15A, 8480 ANDENES

Detaljering

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



Håreks gate 15A, 8480 ANDENES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

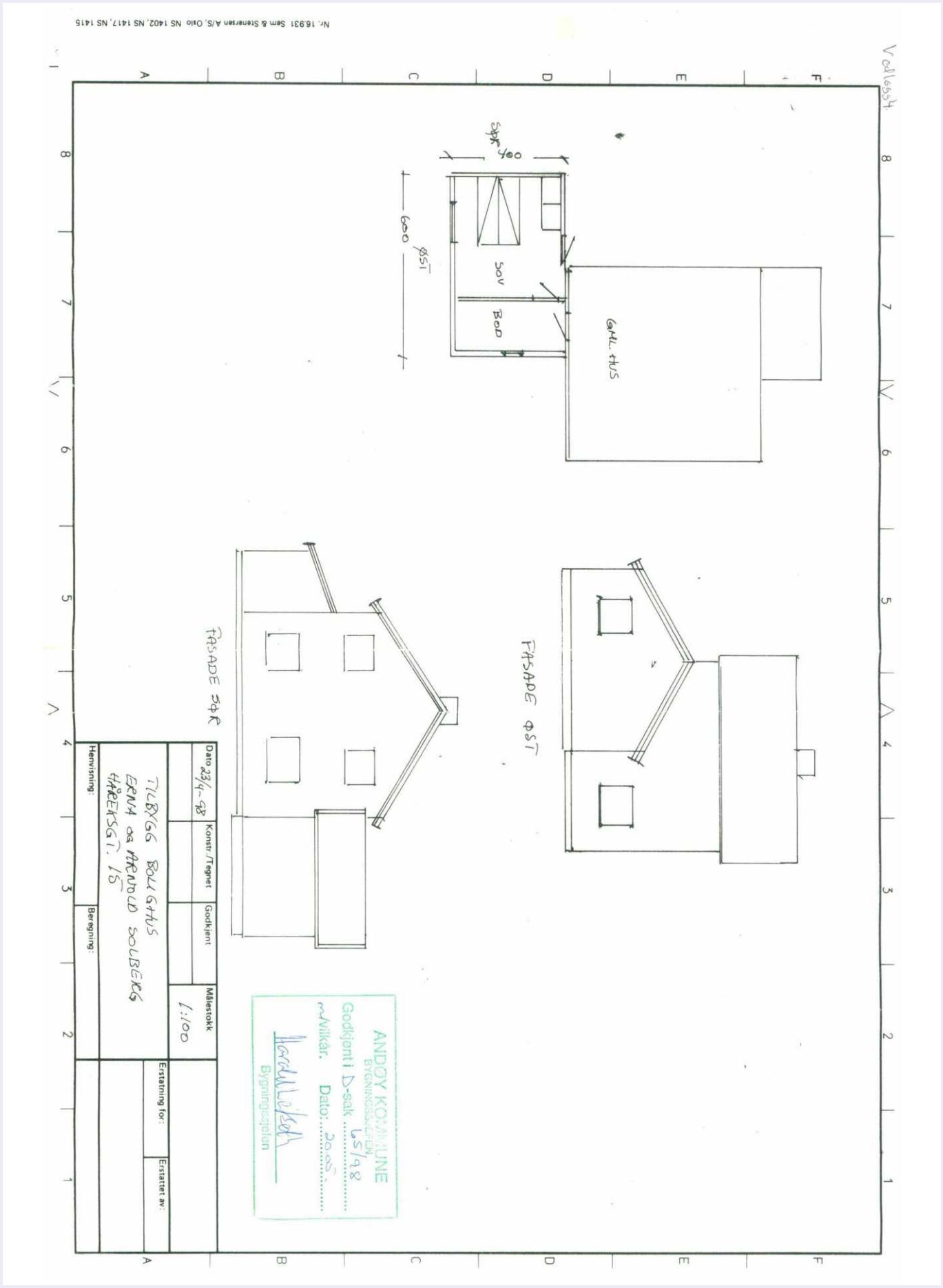
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg


Vedlegg 4
Nr. 16.931 Sem & Stenersen A/S, Oslo NS 1402, NS 1417, NS 1415
SPK 400
600
ØST
SOV
BOD
GRL. HUS
FASADE SØR
FASADE ØST
ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSVESEN
Godkjent i D-sak 65/98
m/vilkår. Dato: 20.05
Byggningssjefen
Dato 22/4-98
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:100
TILBYGG BOLIGHUS
EGNA OG ARNOLD SOLBERGS
HÅREKSGT. 15
Henvisning:
Beregning:
Erstatning for:
Erstattet av:

Kommune

ANDØY KOMMUNE

Byggetillatelse

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

Anmelder (navn, adresse)

Andenes Bygg AS
Industriveien 10
8480 Andenes

Byggherre (navn, adresse)

Arnold Solberg
Håreksgt. 15 A
8480 Andenes

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Håreksgt. 15 A	59	36		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
11.05.98	Tilbygg	Bolig		
Behandling/vedtak			**Vedtak dato**	**Saksnr**
bygningssjefen			20.05.98	D-sak 65/98

Merknader

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

Vilkår

Jfr. vedtak

Klageadgang - se side 2

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Andenes	05.06.1998	ANDØY KOMMUNE TEKNISK SJEF Harald Leifseth Harald Leifseth

Kopi sendt til

☐ ansvarshavende	Navn	Adresse	
☐ andre	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	

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

TEKNISK SJEFS BEHANDLING AV SAKER I HENHOLD TIL PLAN OG BYGNINGSLOVGIVNINGEN

FORVALTNINGSORGAN:	Møtested:	Dato -	kl.:
TEKNISK SJEF	-	20.05.98	-

Arkiv:BS Saksbehandler: Ole M Adolfsen

SAK D - 065-98 . MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER PÅ BOLIG-EIENDOM - OPPFØRING AV TILBYGG. GNR 59 BNR 36, HÅREKS GT. 15A, 8480 ANDENES.

SØKER/MELDER: ANDENES BYGG A/S, INDUSTRIVN. 10,8480 ANDENES.

TILTAKSHAVER: ARNOLD SOLBERG,HÅREKS GT. 15A,8480 ANDENES.

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

SAKSDOKUMENTER:
- MELDING OM MINDRE ARBEIDER AV 12.05.98 Vårt jnr. 98/987

TEKNISK SJEFS VEDTAK:

«- Teknisk sjef har i dag tatt melding om tilbygg til behandling etter pbl`s § 86 a. Omsøkte byggearbeider godkjennes oppført,dog med følgende forbehold:

- Byggeforskriftenes krav forutsettes etterkommet.»

Harald Leifseth
HARALD LEIFSETH
teknisk sjef

Vedlegg:
-x- UTSTEDELSE av BYGGETILLATELSE.
-x- regning vedr. komm. gebyrer og avgifter.
nei søknadsskjema om ansvarsrett
nei « « gravetillatelse

TEKNISK SJEFS BEHANDLING AV SAK I HENHOLD TIL PLAN OG BYGNINGSLOVGIVNINGEN

FØLGESKRIV TIL VEDTAK I SAK D - 65/98

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

ANMELDER: .....
TILTAKSHAVER: Arnold Solberg
GRUNNEIER: .....

SØKNAD OM TILLATELSE TIL .oppføring av.....
.....tilbygg.....
PÅ ..... GNR 59 BNR 36, ... I ANDØY.

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

IGANGSETTING AV DE GODKJENTE ARBEIDER:

ARBEIDENE må *ikke igangsettes* før byggetillatelsen er gitt.

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

Teknisk sjef

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1992/7257/78
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:26

MÅLEBREV [x] uten grensejustering [ ] med grensejustering

Kommune: ANDØY

J.nr.: 29/92

Målebrev nr.: 44/92

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	59	36	
Bruksnavn/adresse	HÅREKS GT 15 A		
Areal	430.0		

Dagbokstempel: REGISTERT 16 NOV 1992 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN Dagboknr: 7257

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

Dato for forretningen	10.11.92
Rekvirent	ANDØY KOMMUNE V/ RÅDMANNEN
Bestyrer	OLE M ADOLFSEN
Forretning	KART OG DELINGSFORRETNING OVER EN PARSELL AV GNR 59 BNR 8 I ANDØY.

Doknr: 7257 Tinglyst: 16.11.1992 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
ANDENES	10.11.92	OLE N LAGER	OLE M ADOLFSEN

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

GNR 59 BNR 14 MÅ HA FRI ADKOMST OVER DENNE PARSELL.

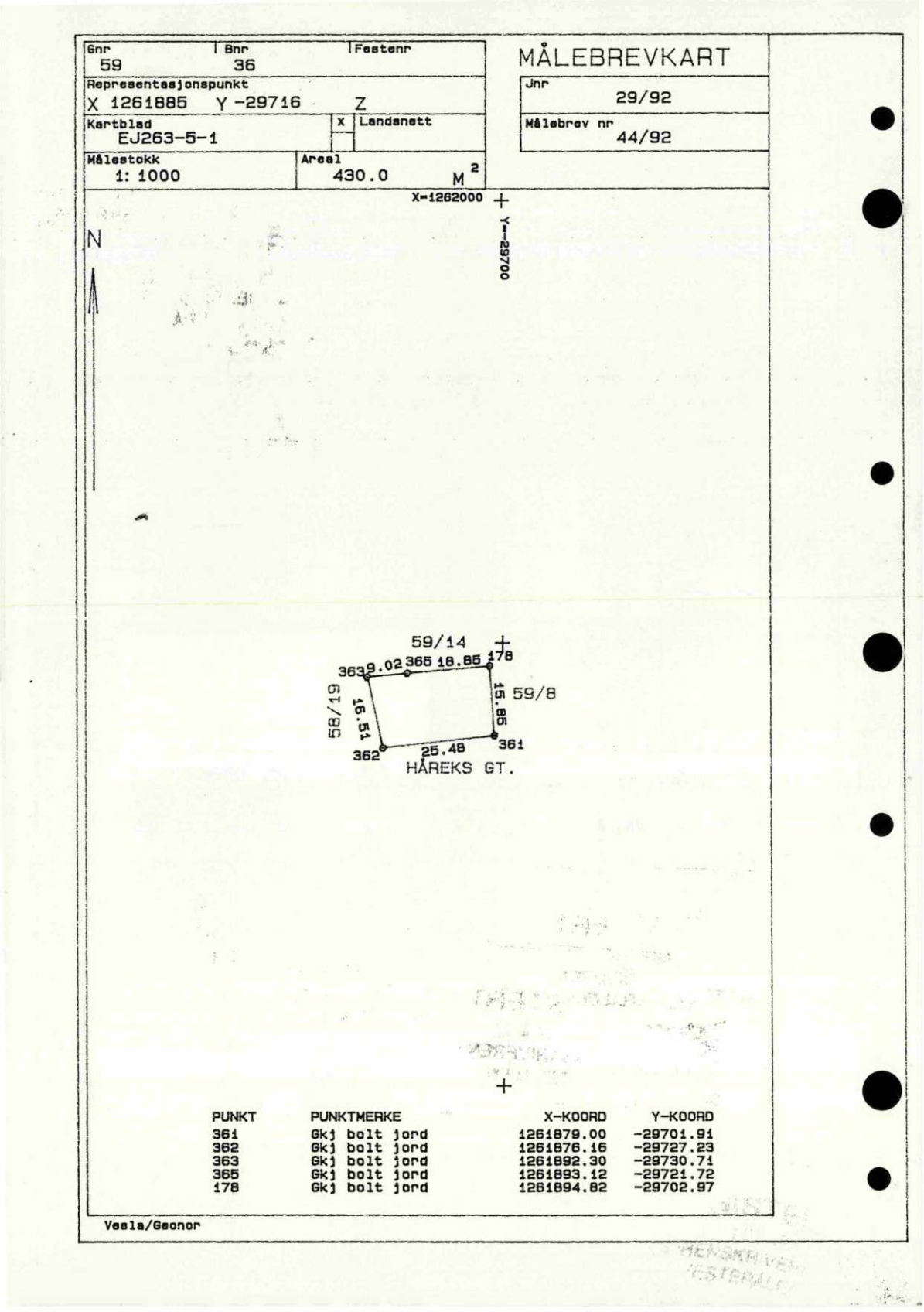
SOM TIDLIGERE.SJØGRUNN HØRER IKKE TIL PARSELLEN.

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

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1992/7257/78
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:26



Gnr	Bnr	Festenr
59	36	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 1261885 Y -29716 Z

Jnr 29/92

Kartblad EJ263-5-1 | X | Landsnett

Målebrev nr 44/92

Målestokk 1: 1000

Areal 430.0 M²

X=1262000

Y=29700

N

59/14

363 9.02 365 18.85 178

59/19

16.51

15.85

59/8

362

25.48

361

HÅREKS GT.

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD
361	Gkj bolt jord	1261879.00	-29701.91
362	Gkj bolt jord	1261876.16	-29727.23
363	Gkj bolt jord	1261892.30	-29730.71
365	Gkj bolt jord	1261893.12	-29721.72
178	Gkj bolt jord	1261894.82	-29702.97

Vesla/Geonor

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1993/2042/78
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:26

Returneres til:

Skjøte [1]

REGISTERT
6. MAI 1993
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 2042

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1871	ANDØY	59	36			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [x] Nei

Beskaffenhet:
[x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[x] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 6.020.- Sekstusen ogtjue-------

Utlyst til salg på det frie marked [ ] Ja [x] Nei

Omsetningstype:
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	ANDØY KOMMUNE	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
[redacted]	STRAND KNUT	

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Denne tomt har tidligere vært festet som tomt nr. 1 u/ gnr 59 bnr 8 i Andøy.
Det tas forbehold om vedlikehold av vann- og kloakkledninger som eventuelt ligger på tomta.

Doknr: 2042 Tinglyst: 06.05.1993 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) | ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive | ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Andenes 31.03.1993

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Andøy formannskap
Ordfører

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-59/36

Norkart
Utskriftsdato: 18.05.2026 21:23

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	STOLPAN	Beregnet areal	429.6
Etablert dato	10.11.1992	Historisk oppgitt areal	430
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	16.02.2010 16.02.2010			Mnrmangler, 58/19, 59/1, 59/17, 59/36
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	26.11.1992			59/8/1, 59/36
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.11.1992			59/8 (-430), 59/36 (430)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7690427.67	544453.75	0	Ja	429.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	1992029
Målebrevsnummer	NR44/92

Adresse

Vegadresse: Håreks gate 15 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	102 Andenes 2	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-59/36

Norkart
Utskriftsdato: 18.05.2026 21:23

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190329283		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190329283	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	26.11.1998

1: Bygning 190329283: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	105
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	105
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EJ263-1-03
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Håreks gate 15A	H0101	59/36	105	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0

2: Bygningsendring 190329283-1: Tilbygg, Tatt i bruk 26.11.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	24
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0

Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	EJ263-1-3
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.05.1998	08.06.1998	
Igangsettingstillatelse	08.06.1998	08.06.1998	
Tatt i bruk	26.11.1998	26.11.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Håreks gate 15A	-	59/36	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	24	0	24	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Kommunal kode 1	65/98

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

Tiltaksanalyse
Andøy kommune

Norkart

Saksbehandler	Emil Iversen		
Utskriftsdato	18.05.2026	**Antall datasett**	81

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

14 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-Bygning
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- FKB-AR5
- FKB-Naturinfo
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- SSB - Arealbruk
- Tettsteder

67 Sjekkede, ikke berørte datasett

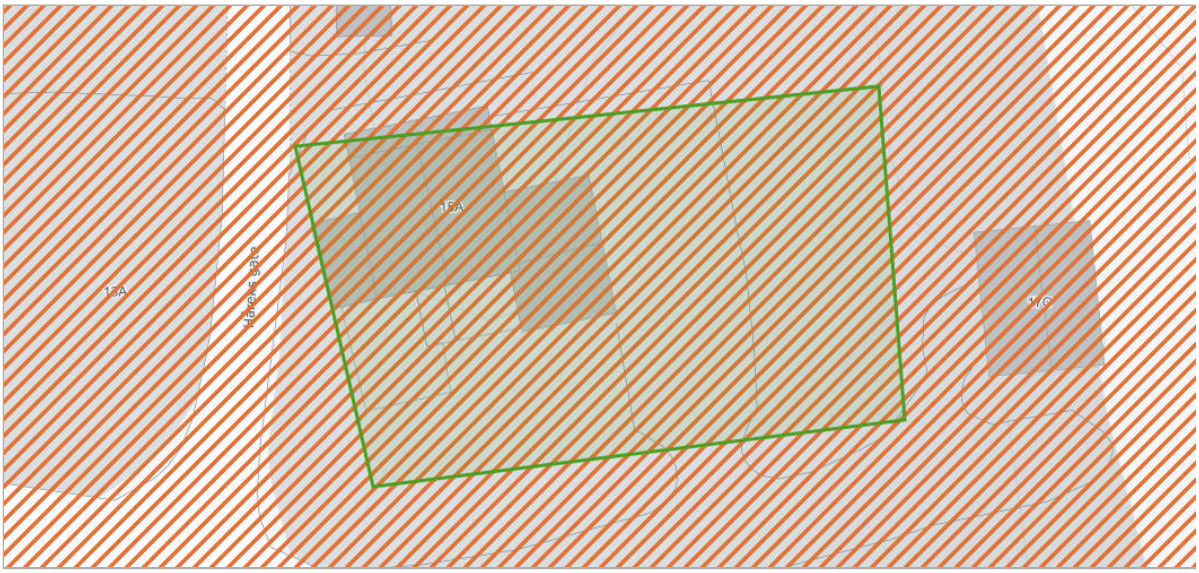
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Låssettingsplasser
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Nettanlegg utbygd og ikke utbygd
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Tare - høstefelt
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Skredfaresoner
- Snøscooterløyper
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag

6 Berørte eiendommer

- 1871 58/19
- 1871 59/1
- 1871 59/7
- 1871 59/8
- 1871 59/14
- 1871 59/36

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

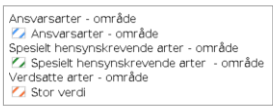
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring



Andre spesielt hensynskrevende arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Havørn	Fugler	5	storVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=16.065525_69.316326_3887)

Ansvarsarter

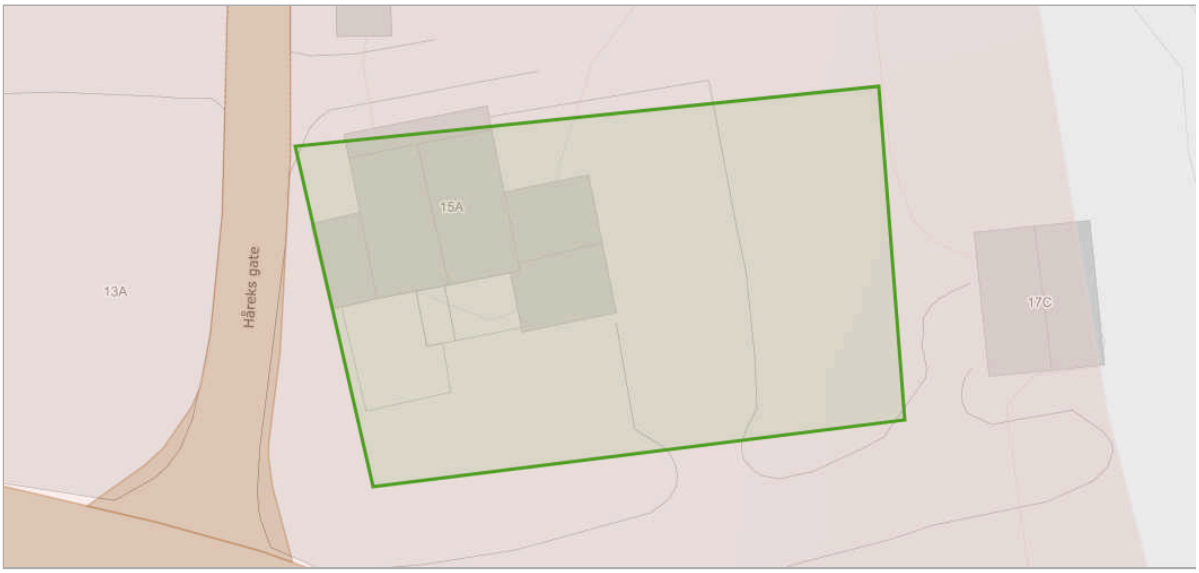
Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Havørn	Fugler	5	storVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=16.065525_69.316326_3887)

Verdsatte arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Havørn	Fugler	5	storVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=16.065525_69.316326_3887)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

FKB-Bygning

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

Datasettet viser bygninger fra FKB.

Objekter

Objekttype	Antall
veranda	3
bygning	1
trappbygg	1

FKB-Naturinfo

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-Naturinfo inneholder hekk, enkeltstående trær og store steiner.

Objekter

Objekttype
Hekk

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kvikkleiresone
Ingen kvikkleirefare

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser(høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer ”Flaum og skredfare i arealplanar” med tilhørende veileder ”Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper”, og i veilederen til byggteknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Område uten fare	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/nordland/kvikkleirerapporter-for-andoey-kommune/)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Marin strandavsetning
- Fyllmasse

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

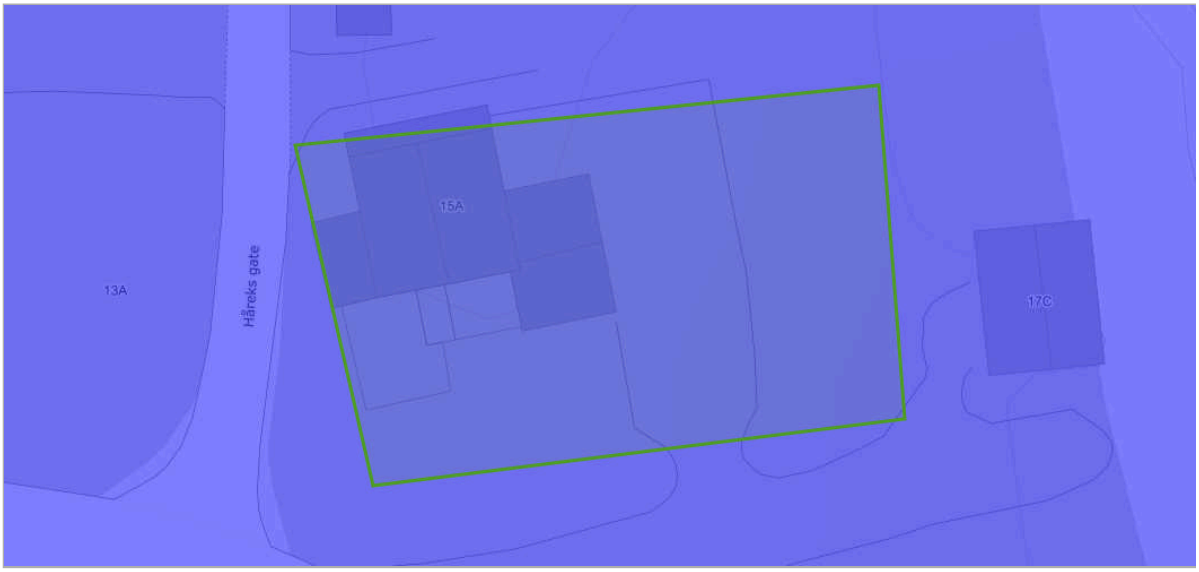


Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn	Antall
-	Horisontalflate	ENAN	2

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

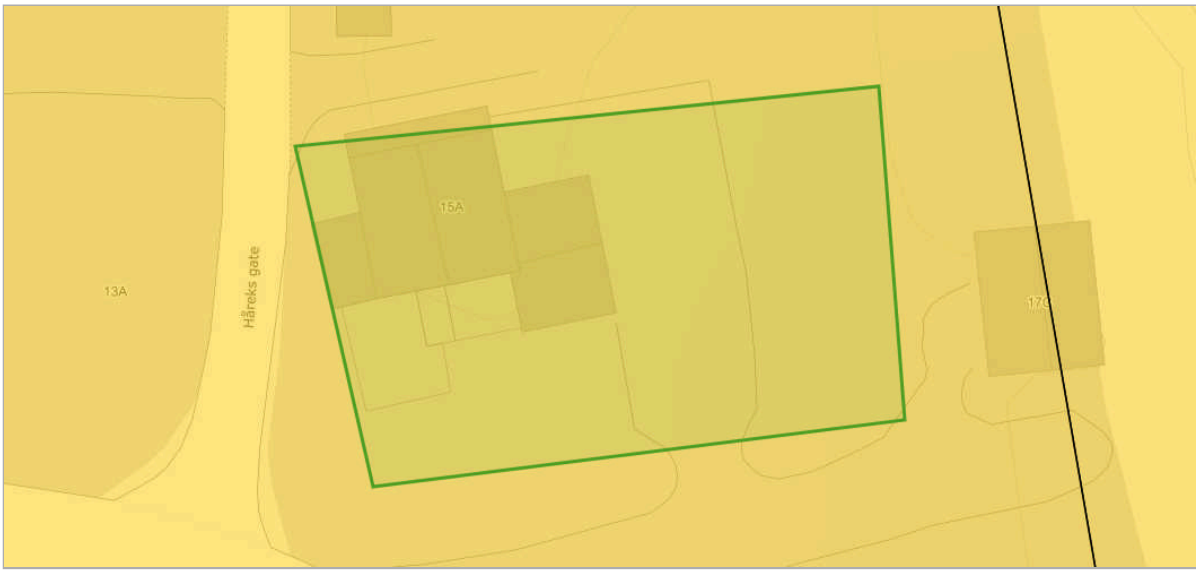
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

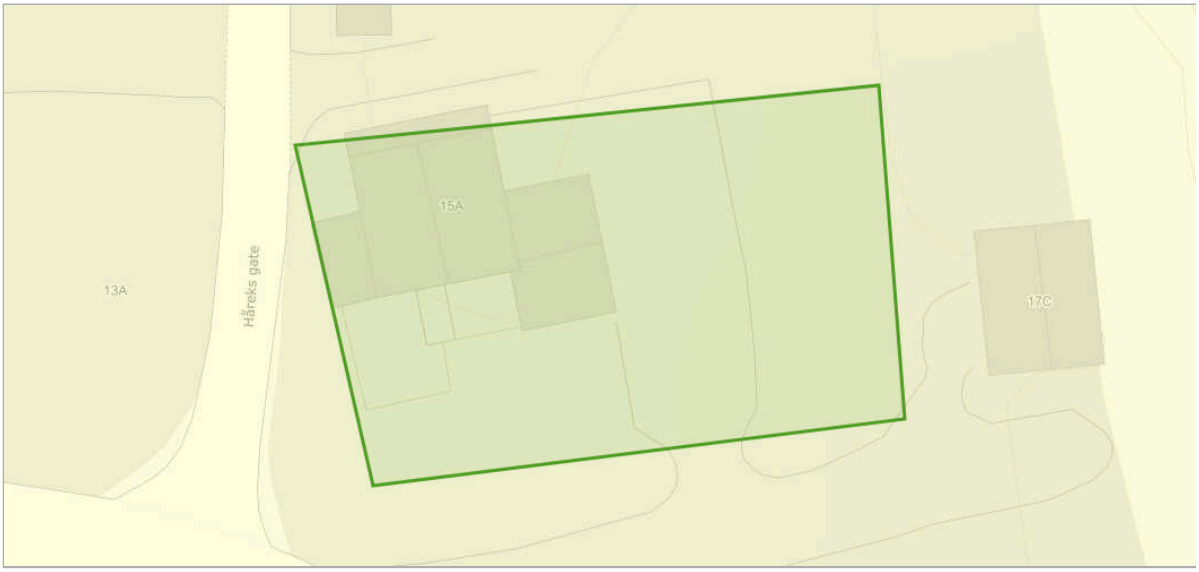
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Eksponert ytre kystslettelandskap med høyt våtmarkspreg med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

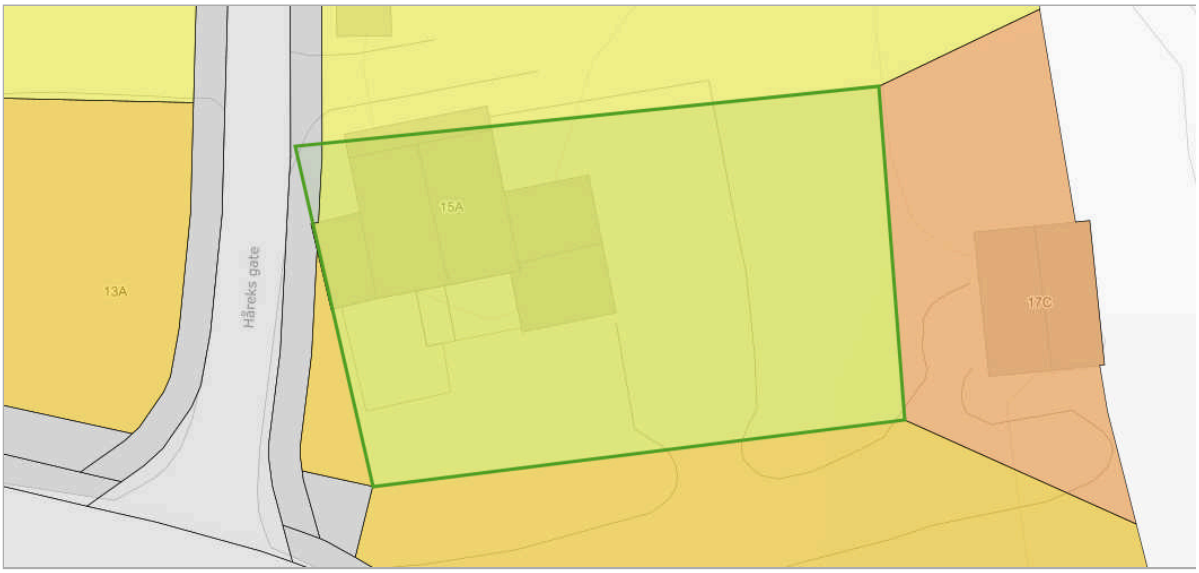
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SSB - Arealbruk

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	21.10.2025



Om datasettet

SSB-arealbruk er sammensatt av registerinformasjon og en lang rekke kartgrunnlag, og viser arealbruksstatus for aktuelt år så fullstendig og detaljert som mulig. SSB-arealbruk er egnet til overvåking av utviklingen sett opp mot rådende nasjonale mål og retningslinjer. I tillegg kan den fungere som et informasjonsgrunnlag for utforming av nye nasjonale strategier. Det kan også være et kunnskapsgrunnlag i mer regionalt og lokalt planarbeid, og danne grunnlag for analyser.

Tegnforklaring

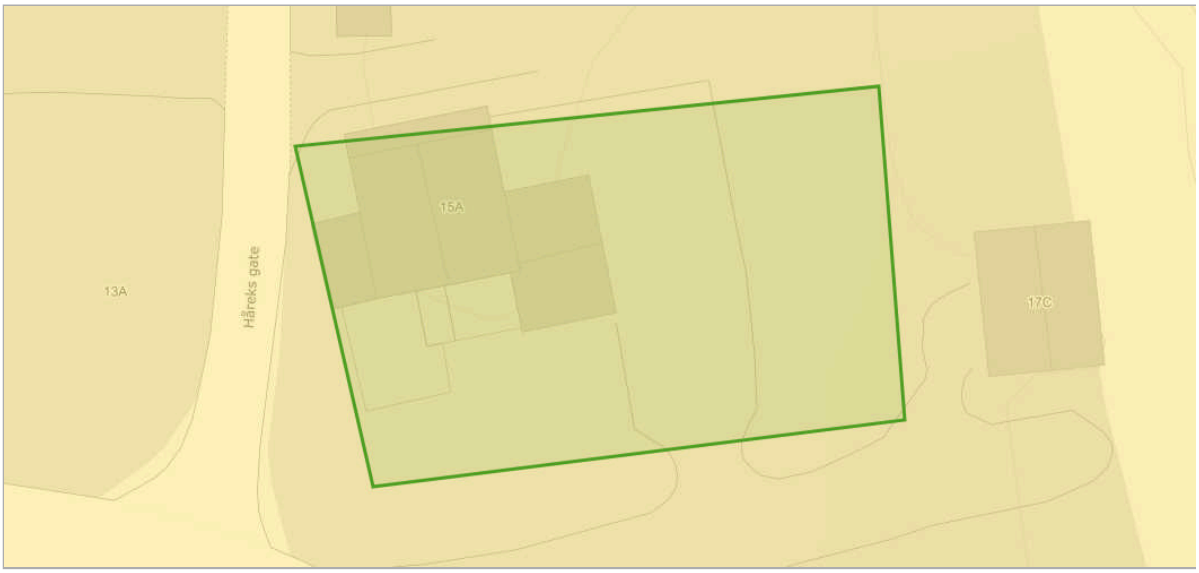


Objekter

Underklasse	Hovedklasse	Kilde	Antall
FrittliggSmaahus	Boligbebyggelse	BebygdFigurSsb	2
VannAvlRenov	TeknInfrastr	BebygdFigurSsb	1
AnnenBilveg	TransportTelek	VegkantSsb	1
UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Ar5	1

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kilde	Kartverket	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Datasettet egner seg til å vurdere hvor strengt kommunen skal håndheve forbudet mot tiltak i strandsonen mot sjøen, både i plan og ved enkelttiltak. Datasettet viser kystkontur, grense for 100-metersbeltet og arealer for 100-metersbeltet. Tjenesten viser også om 100-metersbeltet i aktuelle kommune ligger innenfor kommuner med større eller mindre press på arelaene, slik de er definert i de statlige planretningslinjene for forvaltning av strandsonen langs sjøen. Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven §1-8. Forbudet i 100-mertsbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppfrøringa av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs

Tegnforklaring

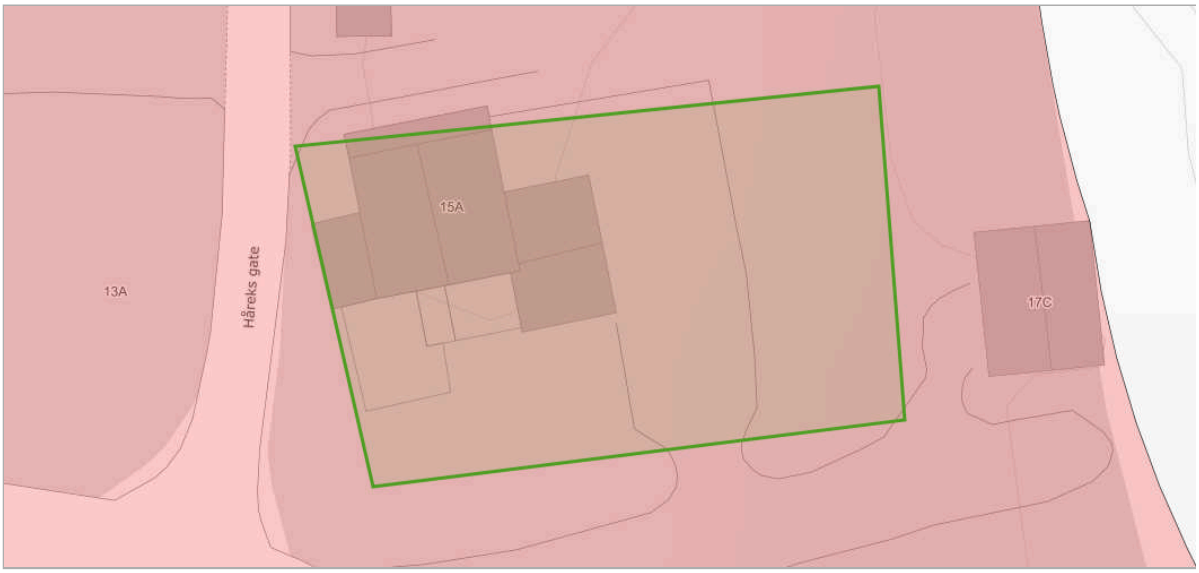


Objekter

Geografisk område
Områder med mindre press på arealene

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

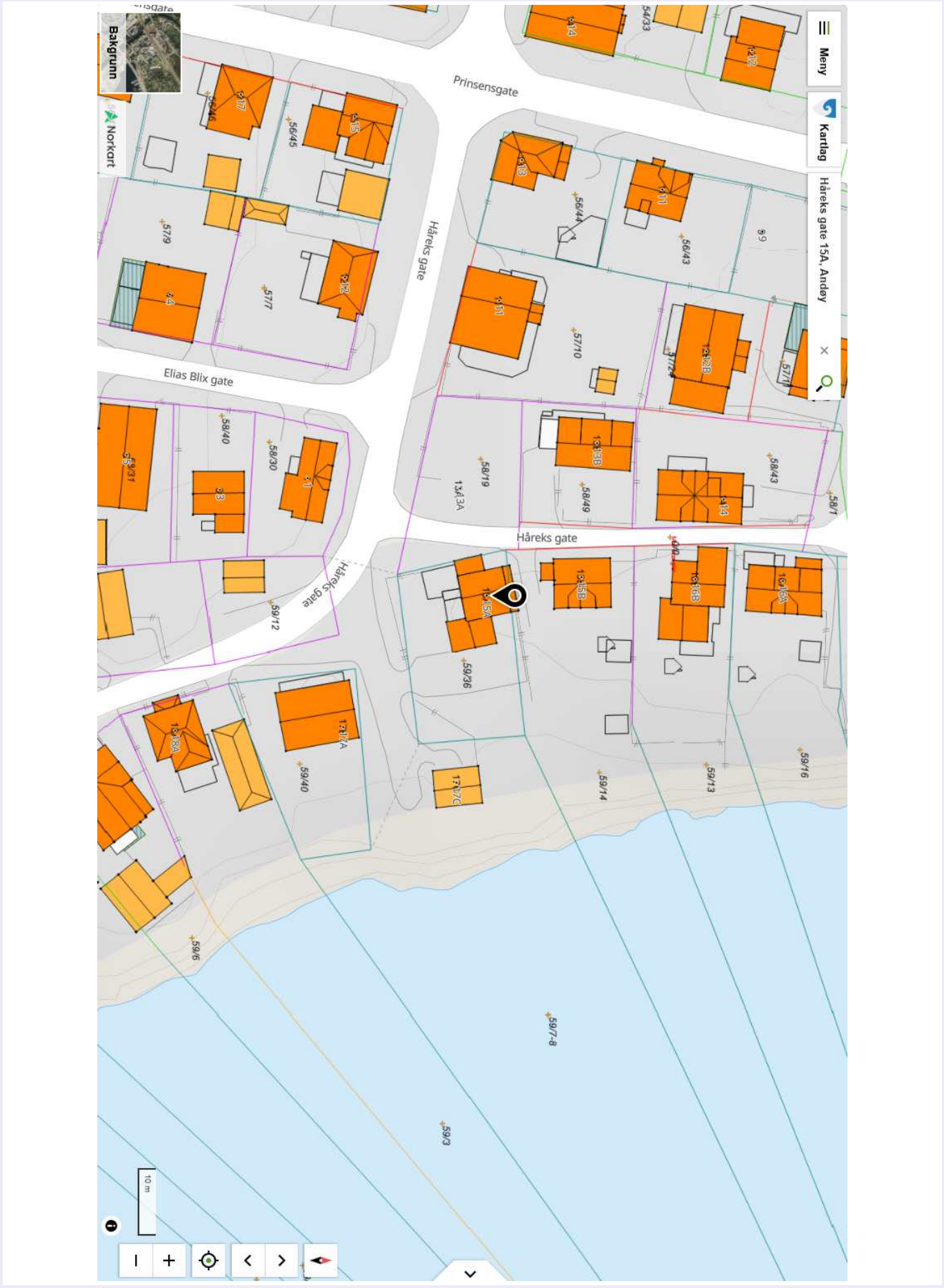
Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

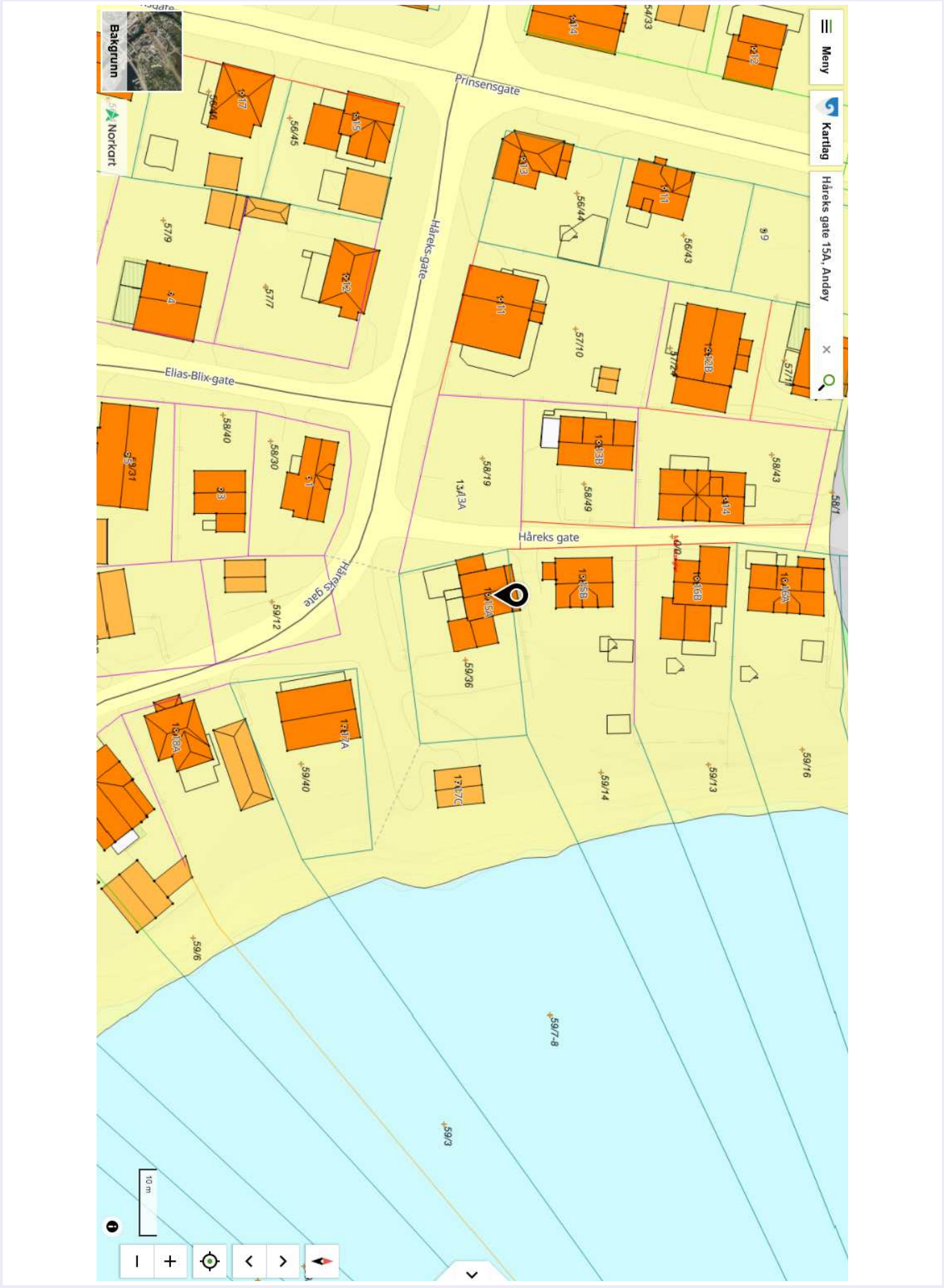
Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
7861	Andenes	2535	1.761753328610052

Vedlegg


Meny
Kartlag
Håreks gate 15A, Andøy
Bakgrunn
Norkart
Prinsensgate
Håreks gate
Elias Blix gate
Håreks gate
Håreks gate
10 m

Vedlegg


Meny
Kartlag
Håreks gate 15A, Andøy
Bakgrunn
Norkart
Prinsensgate
Håreks gate
Elias-Blix-gate
Håreks gate
10 m

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260022 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Håreks gate 15 A, 8480 Andenes
Gnr. 59, Bnr. 36, Andøy kommune.

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no