

Velkommen til

Fridtjof Nansensgate 107, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fridtjof Nansensgate 107
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 750 000,-
Omkostninger	kr	44 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 794 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	199 / 88 m²

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 presenterer Fridtjof Nansensgate 107

Flott og innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet. Boligen strekker seg over to plan og inneholder i 1. etasje moderne bad/vaskerom, tre disponible rom som brukes som soverom, kjøkken fra ca. 2015 med lyse fronter og integrerte hvitevarer, samt en romslig stue med godt lysinnslipp. Garasje og Elbil-lader ved parkeringsplass. Utvendig finner du balkong og opparbeidet uteområde hvor du kan nyte flotte solforhold.

Eiendommen ligger i et sentralt og etablert boligområde sør i Andenes sentrum, med solrik beliggenhet og enkel adkomst fra en rolig kommunal vei. Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og sentrum. Grenser i sør mot hovedveien gjennom Andenes.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fridtjof Nansensgate 107, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 118, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 750 000,-
Omkostninger	kr	44 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 794 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 809 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 43 750,-

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

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

Sum omkostninger kr 44 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 302,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Renovasjon kr. 6 496,83, fordelt på to terminer. Faktureres av Reno-Vest.

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

Areal
BRA - i: 88 m²
BRA - e: 111 m²
BRA totalt: 199 m²
TBA: 7 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
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på biloppstillingsplass på eiendommen. Det medfølger elbil-lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 718 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Gruset innkjørsel/gårdsplass.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn er trolig bestående av løsmasser.

Fuktsikring og drenering:
Boligens dreneringssystem er skiftet i ettertid i henhold til opplysning i tidligere takstrapport. Tidspunkt og omfang av utført arbeid er ikke kjent.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er utført med murt grunnmur/lettklinkerblokker, utvendig pusset. Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er trolig i tidsmessig utførelse i henhold til byggeår.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur i betong ved utvendig kjellerinngang.

Terrengforhold:
Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt.

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

Byggeår
Enebolig oppført i ca. 1969, garasje oppført i ca. 1971 og uthus oppført i ca. 2016 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje, bolig
BRA-i 88 m²: Entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og tre disponible rom som brukes som soverom.

1. etasje, garasje
BRA-e 20 m²: Garasje.

Kjelleretasje
BRA-e 84 m²: Fire uinnredede kjellerrom.

I tillegg medfølger det uthus med BRA-e på ca. 7 m².

Avstand mellom garasje og nabobygning er målt til ca. 4,0 m. Krav til min. avstand mellom bygninger er 8 meter. Det er ikke registrert/dokumentert tiltak for å hindre spredning av brann mellom bygningene. Nærmere undersøkelse anbefales, evt. kontakt kommunen for avklaring av forholdet.

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.Det er registrert avvik i form av fasadeendring og endret planløsning i begge etasjer.
Fasadeendring: vinduer i 1. etasje er endret til 2-rams sidehengslet.
1. etasje: skillevegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Vegg mellom vindfang og gang er åpnet opp. Trapp/trapperom til kjeller er fjernet. Div. plassbygde garderobeskap er fjernet samt skillevegger mellom rom er endret. Kjeller: div. innvendige lettvegger er fjernet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Krav for rom til varig opphold: Boligen har 3 rom som i dag benyttes som soverom men som ikke oppfyller gjeldende krav til rømningsvei i henhold til byggteknisk forskrift. Rommene kan dermed ikke markedsføres som godkjente soverom, men kan benyttes som disponibelt rom etter kjøpers ønsker. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende regelverk og eventuelle tiltak for å oppfylle kravene.
2-rams vinduer tilfredsstiller ikke rømningskrav.

Standard
Boligen fremstår generelt med normal standard og normalt vedlikeholdsnivå grunnet diverse oppgraderinger og påkostninger de senere år, men har også behov for stedvis utbedring/vedlikehold både utvendig og innvendig.

- Ca. 1971, tilbygg: Oppført garasje.
- Ca. 2015, modernisering: Ny kjøkkeninnredning.
- Ca. 2021, modernisering: Oppussing/oppgradering bad/vaskerom, inkludert tekniske installasjoner.
- Ca. 2023, modernisering: Oppussing soverom med nye veggplater og laminatgulv.
- Ca. 2023, ombygging: Fjerning av innvendig kjellertrapp, gjenlegging av trappestikk i etasjeskille.
- Ca. 2024, modernisering: Oppussing stue/kjøkken og gang med nytt laminatgulv og maling vegger. Utvendig overflatebehandling bordkledning. Skifte av bordkledning garasje, fasade mot sør.
- Ca. 2025, modernisering: Nye takrenner bolig og ny gangdør i garasje.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra ca. 2015 med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap, integrert oppvaskmaskin, komfyr og

platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kryploft.

Bad/vaskerom:
Vegger er utført med baderomspanel, malte plater i innvendig tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse. Synlig tettesjikt på vegger med baderomspanel. Slukrenne i stål i dusjnisje. Baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett, dusjnisje/vegg og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt veggvifte.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat på gulv. Malte plater og MDF plater på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak. Innvendig malte furudører og fabrikkmalte lettdører med speil.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår og betonggulv på grunn i kjeller.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår. Utført tilsyn med fyringsanlegget den 01.09.2020. Det ble påvist avvik som blant annet åpne røykrørshull/dårlig tetting av gamle hull, utstikk er innkledd, skap montert for nær skorsteinen, skorstein har mangelfull avstand til brennbart materiale, plate på gulv foran ildsted er ikke i samsvar med krav i monteringsanvisningen og skorstein er innkledd.

Rom under terreng:
Rom i kjeller er utført med gulv og vegger i mur og betong. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med plastrør med rør-i-rør system og kobberrør. Rørskap er plassert i kjellerrom.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Varmepumpe:
Varmepumpe luft-til-luft i stue.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder fra ca. 2021.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i ca. 2021, blant annet med nytt sikringsskap, ny installasjon i bad og elbil-lader.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Oljetank:
Det er påvist indikasjon på tidligere oljeinstallasjon i boligen. Det er fortsatt noe gjenværende installasjon (oljerør) i kjeller. Det forutsettes at utvendig nedgravd oljetank er fjernet, men det foreligger ingen dokumentasjon eller bekreftelse på dette. Nærmere undersøkelse anbefales.

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

TG2 – Utvendig:
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Utvendig grunnmur mangler stedvis puss. Overflate/maling preges generelt av slitasje.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.
- Andre tomteforhold: Det er påvist skader og sprekker i betongplate.
- Taktekking: Aldersmessig vurdering på taktekkingen. Taktekke er generelt preget av slitasje og rustskader, spesielt i skjøter og nedre kant av takplater. Konstruksjonen er utført uten undertak.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Bordkledningen går stedvis helt ned mot tilstøtende konstruksjon, blant annet ved altan og mot tak på garasje. Det er ingen eller lite lufting i nedre kant av bordkledningen i disse områder. Utvendig kledning på garasje mangler sluttføring.
- Veggkonstruksjon 2: Det er påvist skader i eternittkledning.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre. Undertaket er misfarget. Det er påvist stedvis mugg og fuktskader i undertakplater. Det ble ikke registrert fukt på befaringstidspunktet, men det kan ikke utelukkes at fukt kan oppstå på andre tider av året. Isolasjon i etasjeskille er stedvis mangelfull og ufullstendig. Takkonstruksjon på garasje fremstår noe underdimensjonert i henhold til krav som gjaldt på ved oppføring.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendig beslagsløsning over vinduer er ikke fagmessig utført. Det er stedvis anløp til rust på hengsler. Innvendig foring/listverk har stedvis mangler og preg av ufagmessig utførelse. Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder generelt manglende åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Innsetting av garasjedør fremstår noe ufagmessig, og det gjenstår en del arbeid/sluttføring, blant annet utvendige beslag og omramming.
- Garasjeport: Garasjeporten fungerer ikke tilfredsstillende og er generelt preget av slitasje, mangler og diverse skader.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Generell bruksslitasje, diverse skader, samt stedvis preg av ufagmessig utførelse og gjenstående arbeid.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon

aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Pipe og ildsted: Pipen tilfredsstiller ikke gjeldende krav, og kan ikke tas i bruk slik den fremstår i dag. Pipen er blant annet delvis innkledd i hovedetasjen. Gammelt røykrør i kjeller er ikke tettet. Sotluke preges av elde og rustskader. Utvendig tilkomst for feier er ikke tilfredsstillende (ikke godkjent takstige). Det foreligger avvik/påbud om utbedring fra Andøy kommune som ikke er utbedret.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innsetting av enkelte dører preges av ufagmessig utførelse og gjenstående arbeid.
- Bad/vaskerom: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Avviket gjelder deler av avløpsanlegget som er fra byggeår, blant annet sluk og bunnledning i kjeller.
- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun to veggventiler i 1. etasje, begge er plassert i stue/kjøkken. Det er ingen ventilering på soverom, utover vindu som kan åpnes.
- Varmepumpe: Aldersmessig vurdering.

TG3 – Utvendig:
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er registrert avvik og mangler ved synlig utvendig fuktsikring/grunnmurplate, og det er indikasjon på at deler av boligens dreneringssystem ikke er skiftet.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren og det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.
- Taktekking: Aldersmessig vurdering på taktekking og undertak. Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler takrenne på garasje.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Dører: Kjellerdøren preges av elde, slitasje og råteskade.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Betongkonstruksjonen har omfattende skjevheter, setninger og skader. Det er påvist sprekker i fliser.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Betongtrapp har mindre sprekker/skader Betongtrapper preges generelt av svekkelser og skader. Det mangler rekkverk/håndløper i kjellertrapp.

TG3 – Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Gjennomgående høydeforskjell som ikke er i henhold til dagens krav. Det er stedvis påvist forhøyde fuktverdier (over kritisk nivå) i trepanel i kjellertak. Gulv i kjeller ikke kontrollert grunnet konstruksjonens beskaffenhet.
- Rom under terreng: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Kjellergulvet ligger lavere enn grunnvannsnivå i området. Det er av den grunn påvist omfattende fuktproblem og fritt vann på gulv i kjeller.
- Kjøkken: Det er registrert avvik med avtrekk. Avkast fra ventilator er avsluttet på kryploftet.

- Elektrisk anlegg: Grunnet synlige avvik eller skader anbefales det utvidet kontroll av det elektriske anlegget.
- Branntekniske forhold: Aldersmessig vurdering på pulverapparat.

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. 4: Hustak er av eternitt og må byttes med tiden da det begynner å bli slitt.

Pkt. 5: Ufaglært skiftet kledning og vinduer i ca. 2014.

Pkt. 9: Mye grunnvann i område, satt ned to kummer i kjeller for å ha kontroll på vannstand. Står i dag en vannpumpe og pumper vann ut av kjeller ved behov.

Pkt. 14: Var dårlig vanntrykk ved overtakelse av hus, dette ble utbedret av faglært i ca. 2021 med ny anboringsklave. Den gamle var grodd igjen. Mistenker at nabo og fikk ny anboringsklave da de tok feil vannledning når denne skulle byttes.

Pkt. 15: Faglært byttet vannskap, monterte ny varmvannsbereder og rør-i-rør system til kjøkken og bad i ca. 2021.

Pkt. 19: Etter befaring av feier ble det avdekt at det var mangelfull avstand til brennbart materiale. Det er dårlig trekk for vedfyring. Vedovn ble fjernet ved renovering av stue da det ikke var behov for den. Må fylles i og montere nytt rør i skorsteinspipe hvis ny eier ønsker dette.

Pkt. 23: Faglært monterte nytt sikringsskap med automatsikringer, nye kurser til bad og soverom, samt montasje av elbil-lader i ca. 2021.

Pkt. 24: Mottatt nabovarsel i forhold til reguleringsplanen til Andøy kommune for Industriområdet. Dette berører ikke eiendommen i form av tomt eller utsikt. Har sendt inn ett spørsmål om det blir sett på grunnvannsproblematikken i området med mistanke om at nivået på grunnvannet kan komme fra Kleivvatnet.

Pkt. 34: Kan oppfattes litt støy ved opphold utenfor bolig fra trafikk fra Fv82. Inne i hus med lukkede vinduer er det minimalt med støy. Trær langs vei blokkerer skiltlys fra Nilsson AS.

Pkt. 37: Garasjeport kan være vanskelig å få opp grunnet at skinner i tak ikke er tilstrekkelig avstivet. Mangler rullehjul på port elementer. Dette sees på før salg.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Yttertaket er tekket med bølgeeternitt fra byggeår. Utvendig er yttertaket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører. Tak på garasje er tekket med

stålplater/bølgeblikk fra byggeår ca. 1971. Takrenner og nedløp i stål, heldekkende pipebeslag i stål, takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe. Boligen har saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon utført med plassbygde w-takstoler i henhold til byggeår i ca. 1969. Takkonstruksjon på garasje er utført som pult-tak, plassbygget utførelse i henhold til byggeår ca. 1971.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig tilleggsisolert ca. 50 mm i ca. 2012 og utvendig liggende bordkledning. Yttervegg mot garasje er kledd med etternittplater.

Vinduer:
Malte trevinduer med 3-lags glass, samt trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør, enkel tredør til garasje, garasjeport i stål og enkel kjellerdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Altan ved inngangsparti er utført i betong med påliggende flis.

Trapper:
Utvendige trapper i betong.

Andre tomteforhold:
Betongplate på terreng ved hovedinngang.

Uthus:
Uisolert uthus i prefabrikkerte utførelse, bl.a. med saltak tekket med papp (u/takrenner), vegger i "maskinlaftet" 28 mm. plank. Gulv med bjelkelag i trykkimpregnert utførelse med tregulv. Fundament i betong. Enkel tredør og vinduer med enkelt glass.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i etablert og sentralt boligområde sør i Andenes sentrum. Solåpen beliggenhet, med grei adkomst fra kommunal veg/gate med begrenset gjennomgangstrafikk. Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg samt sentrum med service- og forretningstilbud. Eiendommen grenser i sør mot fylkesvei, som er hovedvei gjennom Andenes.

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

Adkomst
For detaljert beskrivelse 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
Andøy kommune som grunneier har bekreftet at Rettighet iflg skjøte med dagbok nummer 3570 datert 09.09.68 vil bli sendt til sletting.
Det fremgår av tinglyst dokument at fremleie eller overdragelse må godkjennes av grunneieren.
Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 27.10.1969. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjent søknad for garasje datert 07.06.1971. Det foreligger i midlertid ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Uthus er oppført uten byggemelding (før 1.juli 2015) til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger bygningstegninger datert 19.03.68 og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Tegningene er ikke stemplet eller datert av kommunen.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygnings tegninger. Det er registrert avvik i form av fasadeendring og endret planløsning i begge etasjer.
Fasadeendring: vinduer i 1. etasje er endret til 2-rams sidehengslet.
1. etasje: skillevegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Vegg mellom vindfang og gang er åpnet opp. Trapp/trapperom til kjeller er fjernet. Div. plassbygde garderobeskap er fjernet samt skillevegger mellom rom er endret. Kjeller: div. innvendige lettvegger er fjernet. Ovennevnte er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet.

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

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

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

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

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

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

Eiendommen er regulert i regulerings- og bebyggelsesplan for Vestbyen II og Merket II med plan-ID 196701, datert 17.06.1967.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 433 947,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 735 788,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Jonas Andre Pettersen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3569
Dato: 09.09.1968
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 3570
Dato: 09.09.1968
Med flere bestemmelser

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 2 000,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 20.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 13-03-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 13.03.2025
Selgers egenerklæring, datert 10.02.2025
Energiattest, datert 10.02.2025
Bygningstegninger bolig, datert 19.03.1968
Bygningstegninger garasje, datert 01.03.1971
Ferdigattest, datert 27.10.1969
Godkjent søknad garasje, datert 07.06.1971
Matrikkelrapport, datert 28.02.2025
Kommuneplan, datert 28.02.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 20.06.1967
Rettigheter iflg skjøte med dagbok nummer 3570
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

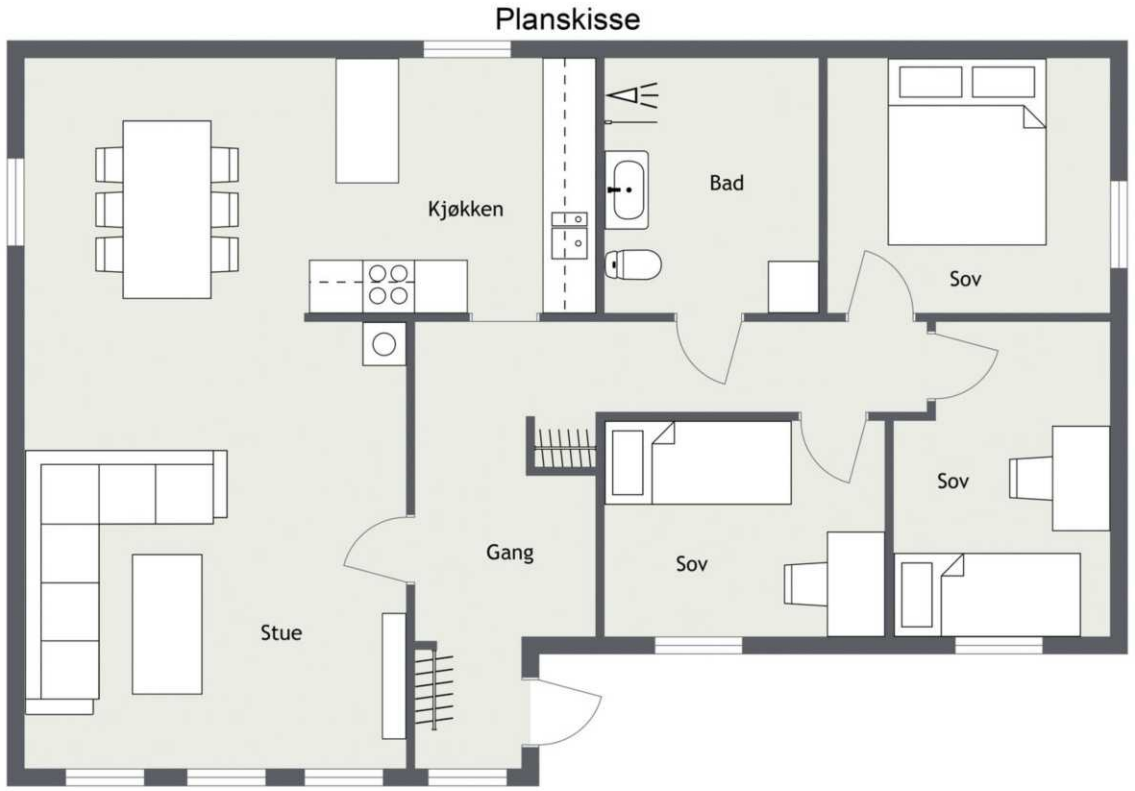








Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig m/garasje
Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 42, bnr. 118

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13383-1220 **Referansenummer:** AQ6828

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS **Vår ref:**

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Inge Liland

inge@ttv.as
950 50 320

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.


Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1969, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt byggeår), og har normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder samt utførte oppgraderinger).

Boligen er blitt noen år, og fremstår stedvis med preg av slitasje, svekkelser, skader og preg av ufagmessighet, med påfølgende behov for utbedring og oppgradering både innvendig og utvendig.

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

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

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

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

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse tilstandsgradene er i alt vesentlig TG 1 og 2, men det er også avdekket noen forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad TG 3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Enebolig m/garasje - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon utført med plassbygde w-takstoler i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med bølgeeternitt fra byggeår.
Garasje er utført med pult-tak, plassbygget konstruksjon med tekking av bølgeblikk (u/undertak).
Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag i stål. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig tilleggsisolert ca. 50 mm. og utvendig liggende bordkledning fra ca. 2012.
Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2012 i hovedetasje. Trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.
Malte ytterdører i tre. Eldre tredør til kjeller. Garasjeport i stål.
Altan ved inngangsparti er utført i betong med påliggende flis.
Utvendige trapper i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat på gulv. Malte plater og MDF plater på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak.
Innvendig malte furudører og fabrikkmalte lettdører med speil.
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.
Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.
Teglsteinspipe fra byggeår. Ingen ildsted er tilknyttet pipen.
Rom i kjeller (under terreng) er utført med gulv og vegger i mur og betong.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM
Vegger er utført med baderomspanel. Malte plater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse. Synlig tettesjikt på vegger med baderomspanel.
Slukrenne i stål i dusjnisje.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett, dusjnisje/vegg og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt veggvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning (fra ca. 2015) med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kryploft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med plastrør (rør i rør) og kobberrør.
Rørskap er plassert i kjellerrom.
Innvendige avløpsrør i plast.
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler).
Varmepumpe luft/luft i stue.
200 liters varmtvannsbereder fra 2021
Normal el-installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i 2021.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Byggegrunn er mest sannsynlig bestående av løsmasser.
Boligens dreneringssystem er opplyst skiftet i senere tid. Tidspunkt og omfang av arbeider er ikke bekreftet.
Boligen er utført med murt grunnmur (lettklinkerblokker), delvis utvendig pusset/malt.
Forstøtningsmur i betong ved utvendig kjellertrapp.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår.

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m²
Totalpris	1 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

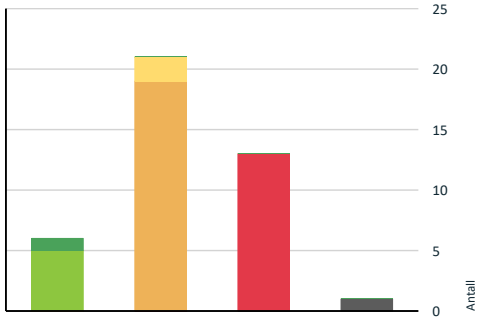
Enebolig m/garasje

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

Det er registrert avvik i form av fasadeendring og endret planløsning i begge etasjer.
Fasadeendring: vinduer i 1. etasje er endret til 2-rams sidehengslet.
1. etasje: skillevegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Vegg mellom vindfang og gang er åpnet opp. Trapp/trapperom til kjeller er fjernet. Div. plassbygde garderobeskap er fjernet samt skillevegger mellom rom er endret.
Kjeller: div. innvendige lettvegger er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

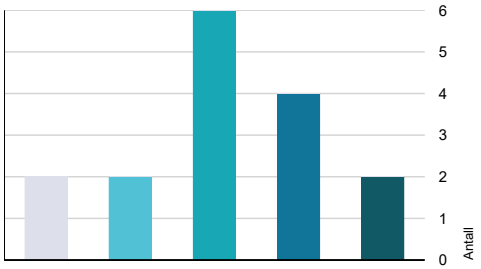
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

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

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

Uthus er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Utvendig > Dører - 2 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje - bolig > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking - 2 — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Andre tomteforhold — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje - bolig > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje - bolig > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 — Gå til side
- Utvendig > Garasjeport — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normalt vedlikeholdsnivå grunnet div. oppgraderinger og påkostninger de senere år, men har også behov for stedvis utbedring/vedlikehold både utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

1971	Tilbygg	Garasje.
2012	Modernisering	Utvendig tilleggsisolering, bordkledning og nye vinduer i hovedetasje.
2015	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning (omtrentlig årstall, ikke bekreftet).
2021	Modernisering	Oppussing/oppgradering bad/vaskerom inkl. tekniske installasjoner.
2021	Modernisering	Oppgradering el-anlegg med bl.a. nytt sikringsskap og ny installasjon i bad, soverom og elbil-lader. Oppgradering innvendig vanninstallasjon med rør-i-rør til bad og kjøkken inkl. rørskap i kjeller. Ny varmtvannsbereder.
2023	Modernisering	Oppussing soverom med nye veggplater og laminatgulv.
2023	Ombygging	Fjerning av innvendig kjellertrapp, gjenlegging av trappestikk i etasjeskille.
2024	Modernisering	Oppussing stue/kjøkken og gang med nytt laminatgulv og maling vegger. Utvendig overflatebehandling bordkledning. Skifte av bordkledning garasje, fasade mot sør.
2025	Modernisering	Nye takrenner bolig. Ny gangdør i garasje.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med bølgeeternitt fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Alder og tilstand på taktekke tilsier at det må påregnes behov for utskifting i nær fremtid. Det må også tas høyde for at undertak, lekter og vindski etc. skiftes samtidig.

Taktekke (eternitt) har mest sannsynlig innhold av asbest.
Generelt vil alt arbeid som berører asbestholdige materialer kreve omfattende tiltak i henhold til gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak på garasje er tekket med stålplater (bølgeblikk) fra byggeår 1971.

Årstall: 1971 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekke er generelt preget av slitasje og rustskader, spesielt i skjøter og nedre kant av takplater.
- Konstruksjonen er utført uten undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Manglende undertak medfører risiko for kondensering med påfølgende fuktproblem.





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag i stål. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler takrenne på garasje.

Manglende adkomst til pipe gjelder at det ikke er godkjent/fastmontert takstige i henhold til gjeldende krav.
Manglende snøfanger resulterer i tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Fastmontert takstige/stigetrinn må monteres dersom pipen skal tas i bruk.
- Det bør monteres takrenne på garasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig tilleggsisolert ca. 50 mm. i 2012.
Utvendig liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

• Bordkledningen går stedvis helt ned mot tilstøtende konstruksjon, bl.a. ved altan og mot tak på garasje. Det er ingen eller lite lufting i nedre kant av bordkledningen i disse områder.
• Utvendig kledning på garasje mangler sluttføring.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand fra bordkledning og ned mot tilstøtende konstruksjoner. Tilfredsstillende beslagsløsning i overgang mot tilstøtende konstruksjoner må etableres, bl.a. for å sikre god lufting av bordkledningen.
• Utvendig kledning på garasje må ferdigstilles.







TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegg mot garasje er kledd med eternittplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skader i eternittkledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for tiltak/utbedring av skader.

Ved tiltak som berører innvendige eternittplater bør det foretas ytterligere undersøkelser for å avklare om platene inneholder asbest. Generelt vil alt arbeid som berøre asbestholdige materialer kreve omfattende tiltak i henhold til gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Boligen har saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon utført med plassbygde w-takstoler i henhold til byggeår 1969.
Takkonstruksjon på garasje er utført som pult-tak, plassbygget utførelse i henhold til byggeår 1971.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Undertaket er misfarget. Det er påvist stedvis mugg og fuktskader i undertakplater. Det ble ikke registrert fukt på befaringstidspunktet, men det kan ikke utelukkes at fukt kan oppstå på andre tider av året.
• Isolasjon i etasjeskille er stedvis mangelfull og ufullstendig.
• Takkonstruksjon på garasje fremstår noe underdimensjonert i henhold til krav som gjaldt på ved oppføring.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

• Mangler ved isolasjon og dampsperre må utbedres.
• Fuktskader og mugg i undertakplater må utbedres. Viser til punkt for taktekking der det anbefales skifting av komplett yttertak.
• Tak på garasje bør undersøkes nærmere. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.









Garasje.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Utvendig beslagsløsning over vinduer er ikke fagmessig utført.
• Det er stedvis anløp til rust på hengsler.
• Innvendig foring/listverk har stedvis mangler og preg av ufagmessig utførelse.

Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder generelt manglende åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag. Dette medfører mangelfull lufting og fare for fuktopptrekk i trevirket med risiko for råteskade.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

• Det bør etableres beslag med riktig utførelse over vinduer. Dette gjelder i særlig grad vinduer i røstvegg som ikke er skjermet med takutstikk over.
• Det bør etableres tilstrekkelig spalte/åpning mellom utvendig kledning/omramming og beslag. Avviket medfører fuktopptrekk i treverket og risiko for råte.
• Stedvis utbedring/utskifting av innvendig foring/listverk må påregnes.

Tilstandsrapport









TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Enkel tredør til garasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Innsetting av garasjedør fremstår noe ufagmessig, og det gjenstår en del arbeid/sluttføring, bl.a. utvendige beslag og omramming.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres beslag ved terskel og beslag med riktig utførelse over ytterdøren.
- Tettelist på hovedytterdør bør skiftes.
- Garasjedør må ferdigstilles.

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









TG 2 Garasjeport

Garasjeport i stål.

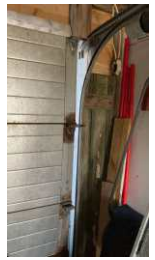
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Garasjeporten fungerer ikke tilfredsstillende og er generelt preget av slitasje, mangler og div. skader.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedring eller utskifting av garasjeport må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Dører - 2

Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Dører har råteskader.

Kjellerdøren preges av elde, slitasje og råteskade.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan ved inngangsparti er utført i betong med påliggende flis.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Betongkonstruksjonen har omfattende skjevheter, setninger og skader.
- Det er påvist sprekker i fliser. Glaserte fliser er lite egnet til utvendig bruk pga. sklifare.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Utbedring av betongkonstruksjonen krever omfattende tiltak og vurderes som lite rasjonelt eller økonomisk forsvarlig. Riving/utskifting av hele konstruksjonen anbefales.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrapper preges generelt av svekkelser og skader.
Det mangler rekkverk/håndløper i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Utvendige betongtrapper krever utbedringstiltak. Trapp ved hovedinngang er en del av betongkonstruksjon til altan, og bør av den grunn vurderes som en felles konstruksjon. Utskifting av hele konstruksjonen anbefales.

Det må etableres rekkverk og håndløper i kjellertrapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat på gulv. Malte plater og MDF plater på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak.

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Overflater gis TG 2 på bakgrunn av generell bruksslitasje, div. skader samt stedvis preg av ufagmessig utførelse og gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Stedvis utbedring og sluttføring av overflater må påregnes.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår. Betonggulv på grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er stedvis påvist forhøyde fuktverdier (over kritisk nivå) i trepanel i kjellertak.

Retthetsmåling av etasjeskille er utført som stikkprøvekontroll, kun gulv i stue/kjøkken og største soverom er kontrollert. Avvik i andre rom kan ikke utelukkes.
Størst avvik er påvist i stue/kjøkken (ca. 50 mm høydeforskjell i hele rommet).
Gulv i kjeller ikke kontrollert grunnet konstruksjonens beskaffenhet.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Nærmere undersøkelser anbefales. Fuktnivå i kjeller bør holdes under oppsikt. Høyt fuktnivå over tid medfører risiko for skade i tilstøtende trekonstruksjoner.

Kostnadsestimat hensyntar kun avretting av gulvoverflate i rom med påvist avvik. Evt. følgekostnader på tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Innvendig kjellertrapp er fjernet. Sluttføring av arbeider gjenstår.

Tilstandsrapport







TG 2 Radon

Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipen tilfredsstiller ikke gjeldende krav, og kan ikke tas i bruk slik den fremstår i dag. Pipen er bl.a. delvis innkledd i hovedetasjen. Gammelt røykrør i kjeller er ikke tettet. Sotluke preges av elde og rustskader. Utvendig tilkomst for feier er ikke tilfredsstillende (ikke godkjent takstige).
Det foreligger avvik/påbud om utbedring fra Andøy kommune som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom pipen skal tas i bruk er det behov for omfattende tiltak. Mest sannsynlig må pipen renoveres med nytt innsatt røykrør.
Tilfredsstillende utvendig adkomst må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjeller er utført med gulv og vegger i mur og betong.
Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Kjellergulvet ligger lavere enn grunnvannsnivå i området. Det er av den grunn påvist omfattende fuktproblem og fritt vann på gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Midlertidig nødtiltak med elektrisk lensepumpe er etablert for redusere vannivået i kjeller. Grunnvann pumpes ut via sluk/avløp i kjeller.

Det krever omfattende tiltak i forhold til vannproblem i kjeller. Forholdet må sees i sammenheng med drenering.
Påviste avvik tilsier at kjelleretasjen har svært begrenset bruksverdi slik den fremstår i dag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Innvendig malte furudører og fabrikkmalte lettdører med speil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Innsetting av enkelte dører preges av ufagmessig utførelse og gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.







VÅTROM

1. ETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

Generell

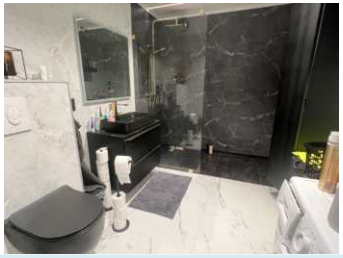
Bad/vaskerom fra byggeår. Omfattende oppgradert i 2021.
Teknisk forskrift 2017 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport









1. ETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

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

1. ETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt med ca. 8 mm. lokalt fall til sluk i dusjnisje

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men vil ikke være tilfredsstillende i forhold til spredning av vann utenfor dusjsone i brukssituasjon.
Krav til min. 15 mm. vanntett oppkant (over gulv) ved dør er ikke mulig å bekrefte pga. skjult utførelse bak terskellist. Nærmere undersøkelse bør gjennomføres.

1. ETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse. Synlig tettesjikt på vegger med baderomspanel. Slukrenne i stål i dusjnisje.



Slukrenne med skjult overgang til membran på gulv. Utførelsen er ikke mulig å kontrollere.

1. ETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett, dusjnisje/vegg og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt veggvifte.

1. ETASJE - BOLIG > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone ved dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

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



KJØKKEN

1. ETASJE - BOLIG > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning (fra ca. 2015) med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.







1. ETASJE - BOLIG > STUE/KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kryploft.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Avkast fra ventilator er avsluttet på kryploftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avkast fra ventilator må føres ut over tak eller evt. ut gjennom yttervegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Innvendige vannrør er utført med plastrør (rør i rør) og kobberrør.
Rørskap er plassert i kjellerrom.
Rørskap er besiktiget.

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

Avviket gjelder inntaksledning som er fra byggeår.

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







TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.

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

Avviket gjelder deler av avløpsanlegget som er fra byggeår, bl.a. sluk og bunnledning i kjeller.

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.



Avløp fra bad og kjøkken er av nyere dato.



Eldste avløpsrør i kjeller er fra byggeår.



Sluk i kjeller og bunnledninger er mest sannsynlig fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun 2 veggventiler i 1. etasje, begge er plassert i stue/kjøkken.
Det er ingen ventilering på soverom, utover vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Eksempel på soverom uten ventilering.

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan feil eller skader plutselig oppstå på eldre installasjoner.



TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 3 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.

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.

Normal el-installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i 2021, bl.a. nytt sikringsskap, ny installasjon i bad og elbil-lader.

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.
   1968 Eldste del av det elektriske anlegget er fra opprinnelig byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring omfatter kun arbeider som er utført i 2021.

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
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er registrert synlige avvik eller skader på anlegget.
Fullverdig kontroll av el-anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

Kostnadsestimat omfatter kun utvidet el-kontroll. Kostnad for utbedring av avvik beregnes normalt av el-fagmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på installasjon med ufagmessig preg.



Eksempel på kabler som ikke er fagmessig montert.





Installasjon i garasje. Ufagmessig preg og kabler som ikke er festet forskriftsmessig.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Pulverapparat er fra 1991.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er mest sannsynlig bestående av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er skiftet i ettertid i henhold til opplysning i tidligere takstrapport.
Tidspunkt og omfang av utført arbeid er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
• Det er registrert avvik og mangler ved synlig utvendig fuktsikring (grunnmursplate), og det er indikasjon på at deler av boligens dreneringssystem ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er åpenbart at boligens dreneringssystem ikke fungerer. Store mengder grunnvann lekker inn i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på avvik i utvendig fuktsikring



Eksempel på avvik i utvendig fuktsikring.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Utvendig grunnmur mangler stedvis puss. Overflate/maling preges generelt av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skader og riss må repareres. Overflater med slitasje og manglende puss bør utbedres.









TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong ved utvendig kjellerinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Terrengforhold

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt.

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

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere kontroll og kartlegging av tilstand på avløpsanlegget anbefales generelt.
Anlegget fungerer nå, men kombinasjon av alder og materiale på utvendige avløpsrør tilsier at skader plutselig oppstå og det må påregnes fremtidig behov for utskifting med påfølgende påkostninger.

TG IU Oljetank

Det er påvist indikasjon på tidligere oljeinstallasjon i boligen. Det er fortsatt noe gjenværende installasjon (oljerør) i kjeller. Det forutsettes at utvendig nedgravd oljetank er fjernet, men det foreligger ingen dokumentasjon eller bekreftelse på dette.
Nærmere undersøkelse anbefales.

GENERELT
Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger. Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/parafin. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes dersom anlegget er kontrollert og godkjent i henhold til gjeldende retningslinjer.
Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg, og må innrette seg etter gjeldende regler vedr. forbudet. Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.



Spor etter utvendig oljeinstallasjon som er fjernet.

TG 2 Andre tomteforhold

Betongplate på terreng ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skader og sprekker i betongplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader bør utbedres.



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/88 m²

Enebolig m/garasje: Entré, Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Garasje, 4 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 750 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 0,7 da., med påstående enebolig m/ garasje og uthus, er beliggende i etablert boligområde sør i Andenes sentrum.
Sentral beliggenhet med bl.a. gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Bolig, med sørvendt hovedfasade, som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om boligen også preges av elde, slitasje og stedvis skader med påfølgende påkostningsbehov.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fridtjof Nansensgate 124 ,8480 ANDENES 86 m² 1969 2 sov	14-12-2023	1 200 000	**1 675 000**		1 675 000	**19 477**
2	Ringveien 4 ,8480 ANDENES 113 m² 1971 2 sov	10-10-2022	2 200 000	**1 850 000**		1 850 000	**16 372**
3	Fridtjof Nansensgate 95 ,8480 ANDENES 107 m² 1967 4 sov	11-05-2022	1 600 000	**1 700 000**		1 700 000	**15 888**
4	Storgata 74 ,8480 ANDENES 174 m² 1967 3 sov	16-09-2024	1 790 000	**1 535 000**		1 535 000	**8 822**

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.		16 302
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.		12 000
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		5 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**53 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/garasje	Kr.		**3 000 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 050 000**

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

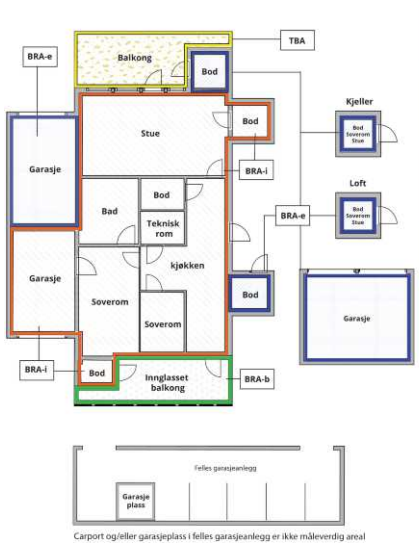
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig m/garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje - bolig	88			88	7
1. etasje - garasje		20		20	
Kjeller		84		84	
SUM	**88**	**104**			**7**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje - bolig	Entré, Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje - garasje		Garasje	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4	

Kommentar

Yttervegg mellom bolig og garasje er ikke medregnet i oppgitte areal.
Etasjehøyde i kjeller er i snitt ca. 2,15 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring og endret planløsning i begge etasjer.
Fasadeendring: vinduer i 1. etasje er endret til 2-rams sidehengslet.
1. etasje: skillevegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Vegg mellom vindfang og gang er åpnet opp. Trapp/trapperom til kjeller er fjernet. Div. plassbygde garderobeskap er fjernet samt skillevegger mellom rom er endret.
Kjeller: div. innvendige lettvegger er fjernet.

Brannceller

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

Kommentar: Avstand mellom garasje og nabobygning er målt til ca. 4,0 m. Krav til min. avstand mellom bygninger er 8 meter. Det er ikke registrert/dokumentert tiltak for å hindre spredning av brann mellom bygningene. Nærmere undersøkelse anbefales, evt. kontakt kommunen for avklaring av forholdet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelse under "tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: 2-rams vinduer tilfredsstiller ikke rømningskrav.

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig m/garasje	88	104
Uthus	0	7

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
27.2.2025	Inge Liland	Takstingeniør
	Jonas Andre Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1871 ANDØY	42	118		0	718.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fridtjof Nansensgate 107

Hjemmelshaver
Pettersen Jonas Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i etablert og sentralt boligområde sør i Andenes sentrum.
Solåpen beliggenhet, med grei adkomst fra kommunal veg/gate med begrenset gjennomgangstrafikk.
Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg samt sentrum med service- og forretningstilbud.
Eiendommen grenser i sør mot fylkesvei, som er hovedvei gjennom Andenes.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Gruset innkjørsel/gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i tidligere takst, forutsettes korrekt.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.
Stedvis svekkelser i form av fukt/fuktmerker i tak og vegger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Uisolert uthus i prefabrikkerte utførelse, bl.a. med saltak tekket med papp (u/takrenner), vegger i "maskinlaftet" 28 mm. plank.
Gulv med bjelkelag i trykkimpregnert utførelse med tregulv. Fundament i betong.
Enkel tredør og vinduer med enkelt glass.

Bygningsteknisk tilstand er hensyntatt i takst.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.02.2025		Fremvist	2	Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2025		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	28.01.2025		Fremvist	52	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	27.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Norges Eiendommer	28.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier	27.02.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	28.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tidligere tilstandsrapport	06.01.2022		Fremvist	24	Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2025		Gjennomgått	4	Nei

Fridtjof Nansensgate 107 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 118
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 10.02.2025
Pettersen, Jonas Andre

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

Jonas Andre Pettersen

Boligen

Fridtjof Nansensgate 107
8480 Andenes

1871-42/118/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hustak er av eternitt og må byttes med tiden da det begynner å bli slitt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Skifter kledning og vinduer av tidligere eier

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Mye grunnvann i område, satt ned to kummer i kjeller for å ha kontroll på vannstand.
Står i dag en vannpumpe og pumper vann ut av kjeller ved behov.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Grunnvann kommer inn i kjelleren men blir pumpet bort av vannpumpe for å unngå høye vannstander i de våte periodene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Var dårlig vanntrykk ved overtakelse av hus, dette ble utbedret i 2021 med ny anboringsklave. Den gamle var grodd igjen.
Mistenker at nabo og fikk ny anboringsklave da de tok feil vannledning når denne skulle byttes.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Rørleggermester Jan Ellingsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet anboring

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?: 2021
Firmanavn: Rørleggermester Jan Ellingsen AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannskap, montert ny varmvannsbereder og rør-i-rør system til kjøkken og bad.

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?

• **Ja**

Etter befaring av feier ble det avdekt at det var mangelfull avstand til brennbart materiale.
Det er dårlig trekk for vedfyr. Vedovn ble fjernet ved renovering av stue da det ikke var behov for den.
Må fylles i og montere nytt rør i skorsteinspipe hvis ny eier ønsker dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med automatsikringer Nye kurser til bad, soverom Montasje av el-billader

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?

• **Ja**

Mottatt nabovarsel ift. reguleringsplanen til Andøy kommune for Industriområdet. Dette berører ikke eiendommen i form av tomt eller utsikt.
Har sendt inn ett spørsmål om det blir sett på grunnvannsproblematikken i området med mistanke om at nivået på grunnvannet kan komme fra Kleivvatnet.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kan oppfattes litt støy ved opphold utenfor bolig fra trafikk fra Fv82. Inne i hus med lukkede vinduer er det minimalt med støy.
Trær langs vei blokkerer skiltlys fra Nilsson AS.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Garasjeport kan være vanskelig å få opp grunnet at skinner i tak ikke er tilstrekkelig avstivet. Mangler rullehjul på port elementer. Dette sees på før salg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	28.02.2025 kl. 08:38
Gårdsnummer:	42	Produsert av:	Erik Hansen - Andøy
Bruksnummer:	118	Attestert av:	Andøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FRITJOF NANSENS GT107
Etableringsdato:	09.09.1968
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 42 / 118	718,8 m2	

Eierforhold

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7689454	543396		718,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	09.09.1968				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 42/78	0
Mottaker	1871 - 42/118	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Fridtjof Nansensgate	1170	107			Grunnkrets	0105 Andenes 5	Nei
						Stemmekrets:	1 Andenes	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303 Andøy	
				7689468	543396	Postnr.område:	8480 ANDENES	
						Tettsted:	7861 Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 323 668
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7689468 Øst: 543396
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

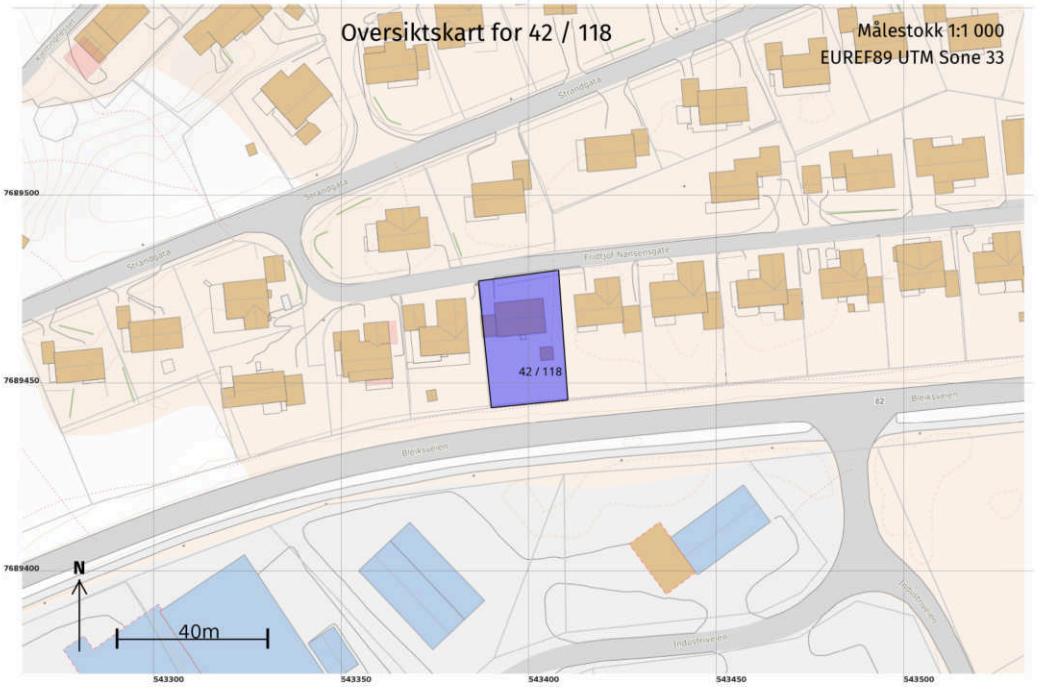
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	187	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	187	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	20				
Alternativt areal 2:	0				

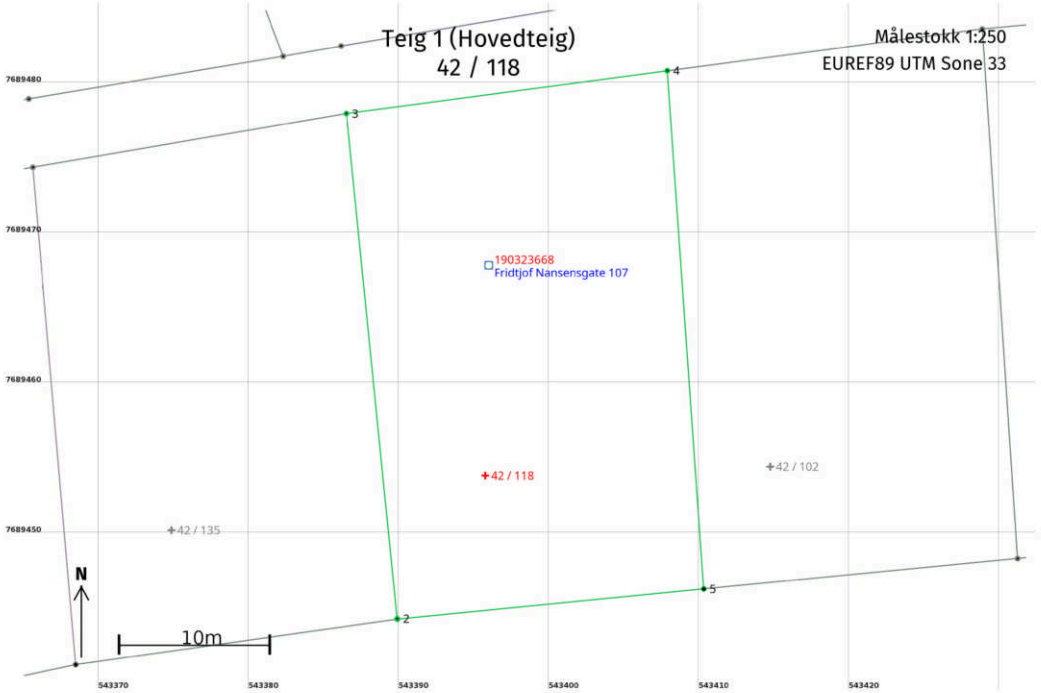
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	87	0	87	0	0	0	0	0
K01	0	100	0	100	0	0	0	20	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1170 Fridtjof Nansensgate 107	H0101	Bolig	187	0	Kjøkken	0	0	42/118





Areal og koordinater

Areal: 718,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7689454 **Øst:** 543396

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7689444,44	543389,92	0,03	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
2	7689444,47	543389,91	33,80	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
3	7689478,10	543386,53	21,56	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	7689480,94	543407,90	34,57	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
5	7689446,45	543410,32	20,50	Umerket	10 Terrengmålt	14	

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Knut R. Larsen
Andenes

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.
24/10-69

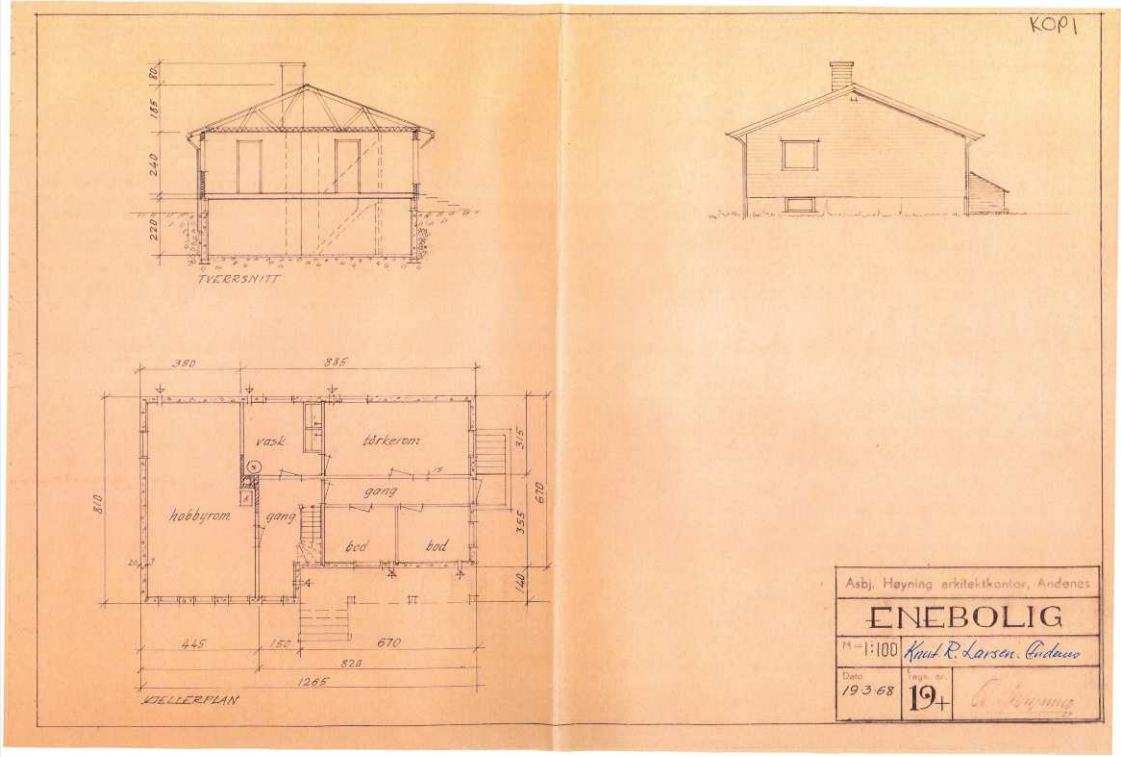
Arbeidssted	Fr. Nansensgt 107
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Knut R. Larsen
Byggemelder	Asbj. Høyning
Ansvarshavende	L.M. Johansen

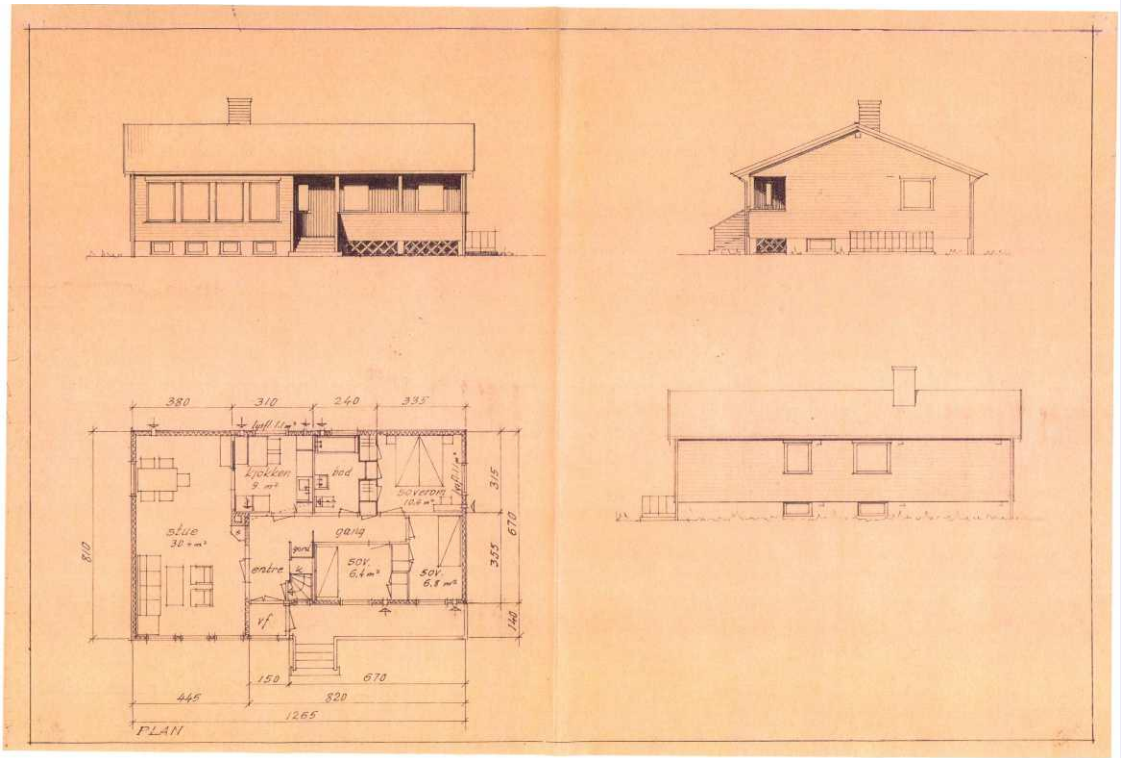
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Andenes den 27/10-69

Karsten Gundersen.

Nr. 2253 Eneret: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.





Stempel

APPROBASJON

Arbeidssted	J.nr./sak nr.
FRITJOF NANSENS GT 107, 9480 ANDENES	SAK 78/71.
Arbeidets art	**Byggemelding mottatt**
Nybygging	26/5 1971
Bygningens art	**Tegn nr.**
Garasje	Plan, snitt og fasader.
Byggherre	
Knut R. Larsen, 9480 Andenes	
Anmelder	
Samme.	

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

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

XXXXXXXXXXXXXXXXX

Bygningsrådet godkjenner søknaden under forbehold om at der opprettes naboerklæring med Sigm.Larsen.

Videre må garasjen gis forskriftsmessig ventilasjon og brannherdig kledning.

Enst.vedtatt.

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

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

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

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

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

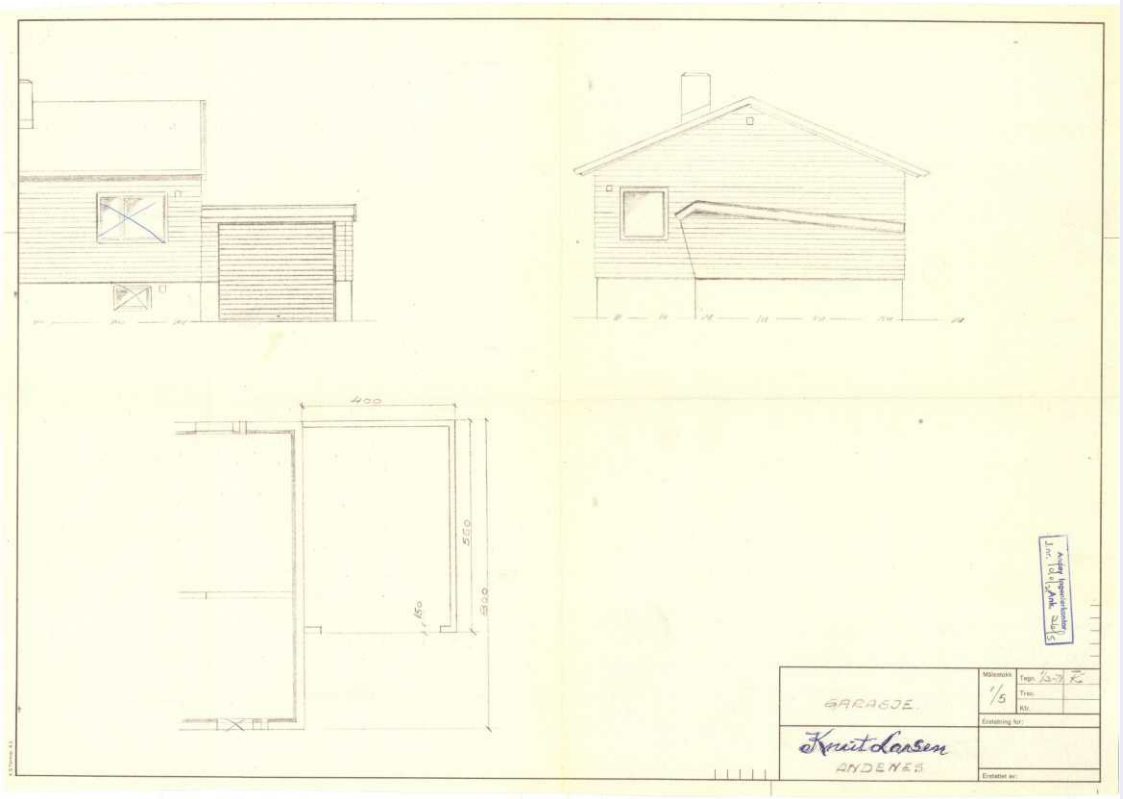
Kopi:
Bygningsrådets formann

Andenes den 7. juni 1971.

Karsten Gundersen

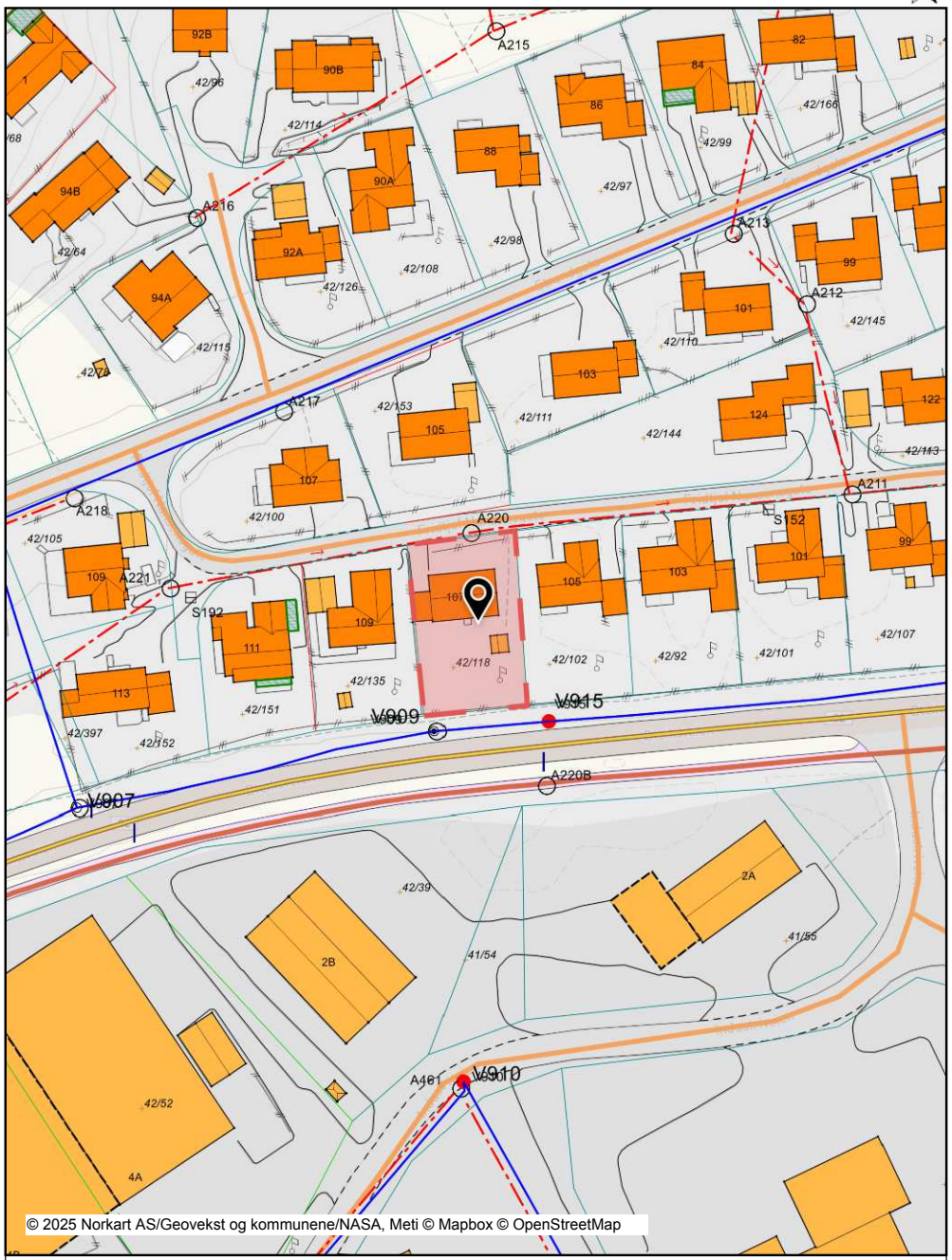
Karsten Gundersen

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



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.02.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Kyst
- Havflate

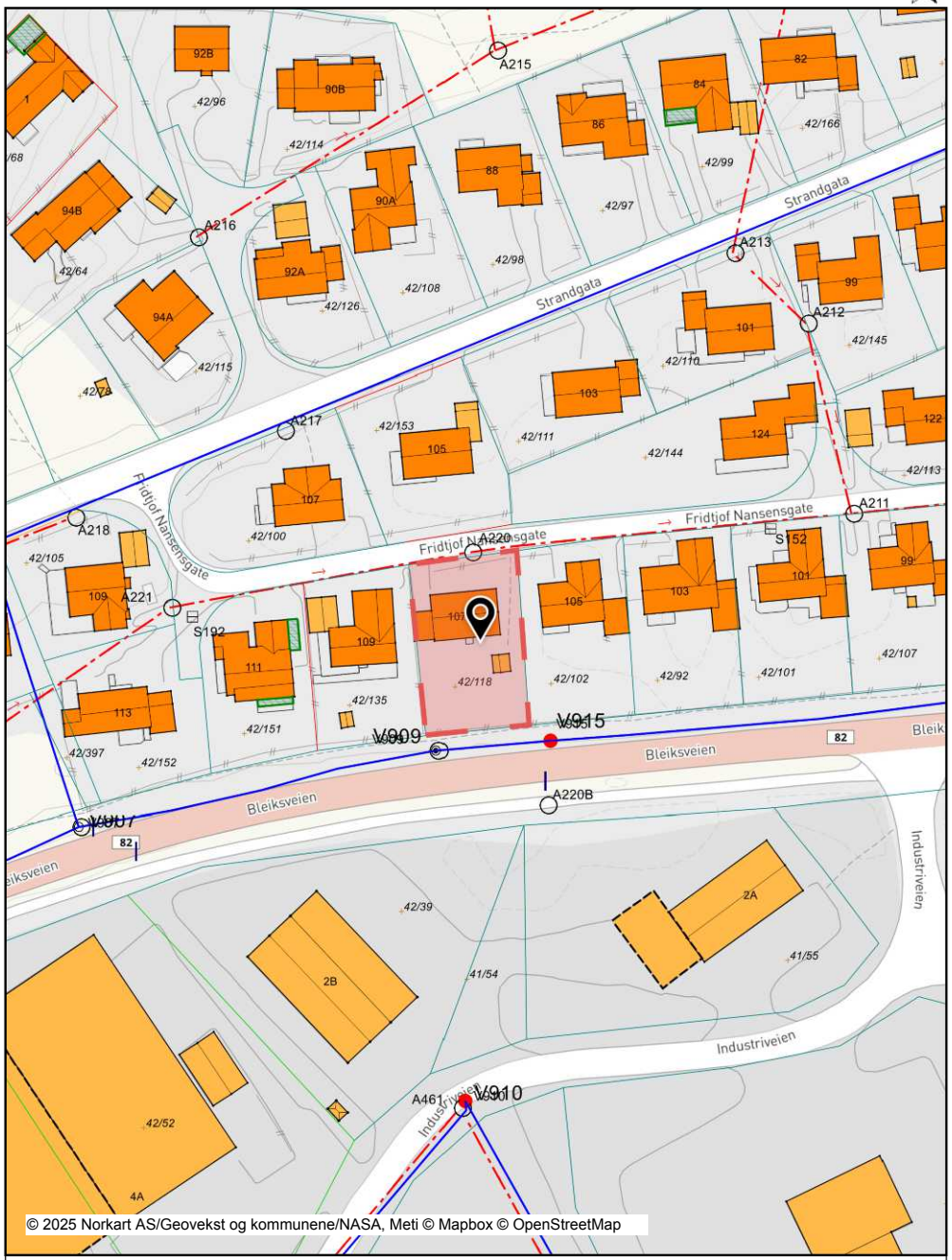
Vegkategori
- Gang og sykkelveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg

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

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Flaggstang
- Trapp
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.02.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

VA-Vann
- Vannledning
- Brannkum-Vann
- Kum-Vann
- Abc Tekst på kopling:Kum

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Bygningsendring

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

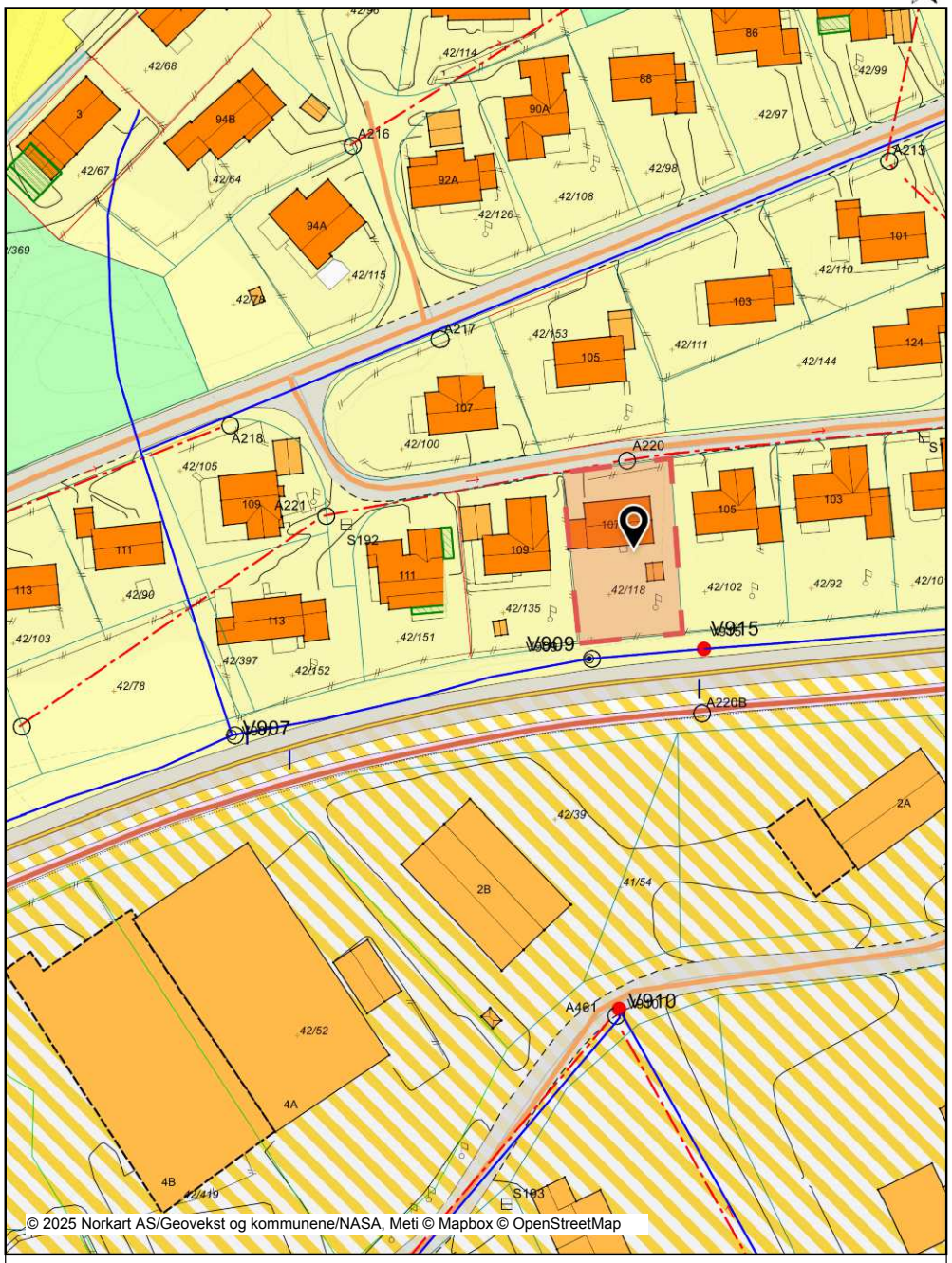
Ledningsnett Vann og avløp
- Avløp felles
- Vannledning
- Fallretning fellesledning
- Fallretning overvann
- Brannventil i kum
- Kum m/utstyr
- Kum vann
- Kum
- Sluk
- Utslipp
- Abc Tekst på kopling

Ledningnett utstyr
- Stengeventil

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Utskrift fra Norkart AS kartklient

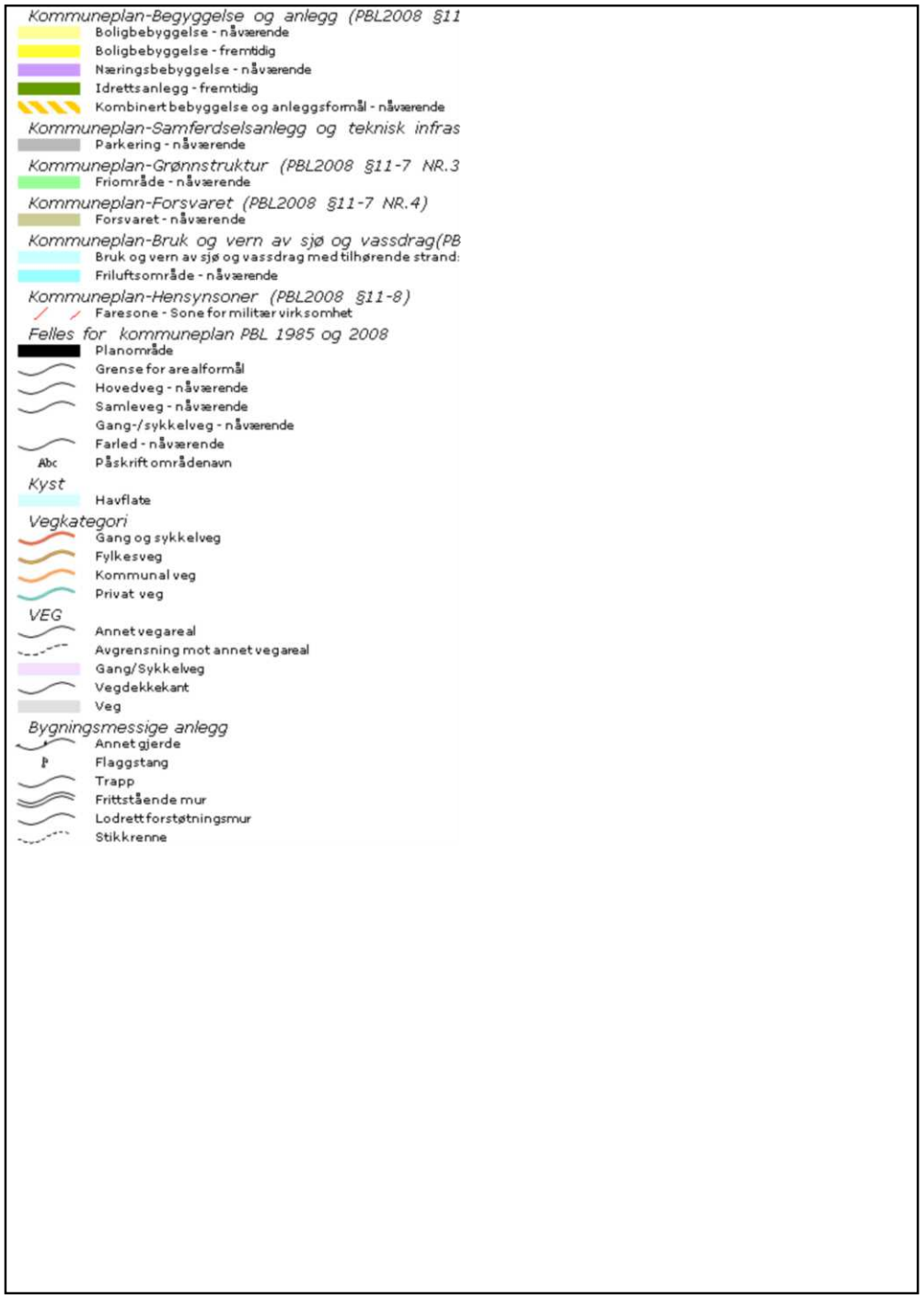
Dato: 28.02.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring



FYLKESMANNEN I NORDLAND
J.nr. 05669 20. JUNI 67
ARK.NR.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR "VESTBYEN II" OG "MERKET II", ANDENES I ANDØY KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.

§ 2.

De frittliggende våningshus samt atriumhus og våningshus i kjede skal oppføres i en etasje. Rekkehusene kan oppføres i to etasjer. Husene kan oppføres i delt plan der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

§ 3.

Garasjer for de frittliggende våningshus skal bygges inn i eller i forbindelse med dette. Garasjer for rekkehusene og atriumhusene tillates bare som fellesanlegg.

§ 4.

De viste lekeplasser skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

§ 5.

Butikk kan innredes hvor det er vist på planen.

§ 6.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldingene ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Overkant grunnmur skal ikke overstige 50 cm over omgivende terrengs høyeste punkt.

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Oppsetting av gjerde mot trafikkert område kan påbys hvor dette anses nødvendig for trafikksikkerheten.

§ 9.

Det er ikke tillatt å ha beplantning som etter bygningsrådets skjønn kan være til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel. Beplantning innenfor frisiktsområde i vegkryss må ikke være høyere enn 1 m over vegplan.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--ooOoo--

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3569/78
Uthentet 2025-02-07 09:41

A83-283
Dagbok nr. 3569 1968.
Vesterålen sorenskriverembete

Dkt. 9/9-68 Henvisning:
J.nr. 36.
Kart EJ 263/181 og 18 IV.
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Man dag den 2. sept. 1968 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "V e s t b y e n II" gr.nr. 4 2 br.nr. 7 8 av skyld mark 0.01 i A n d ø y herred.

Forretningen er forlangt av A n d ø y k o m m u n e

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Ole. M. Adolfsen og Nils A. Kvalnes.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Ole M. Adolfsen og Nils A. Kvalnes.

Av naboer: Ingen. Fantes ikke nødvendig å innkalle.

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1] Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/3 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[4] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo
Finansdepartementets formular

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3569/78
Uthentet 2025-02-07 09:41

1. AREAL Dyrket jord ____ dekar, naturlig eng og kulturbeite ____ dekar, produktiv skog ____ dekar, annet areal ____ dekar. I alt ____ dekar.

2. Grensebeskrivelse [1])

Grensene er målt i meter :

Mot Ø til tomt nr. 15 i gt.12 fra VK 48A- pkt.29 med 35.33 m.
" S " riksveg 82 " pkt.19- pkt.30 " 20.51 m.
" V " tomt nr. 15 i gt. 8 " pkt.30- pkt.44 " 33.78 m.
" N " gate 13 " pkt.44- VK 48A " 21.10 m.

tilbake til utgangspunktet.
Arealet er beregnet til 717.84 m2.
Gategrunn er ikke tatt med.
Koordinatsystemet akse V.-N.G.O.
Nordretningen faller sammen med X - aksen.

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt for våningshus.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.01 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ____ dekar, naturlig eng og kulturbeite ____ dekar, produktiv skog ____ dekar, annet areal ____ dekar. I alt ____ dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: [3]) "FRITJOF NANSENS GATE 107".

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Andøy kommune v/ kommunekasseren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Ole-Martin Adolfsen Lise A. Waaseo

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Torbj. Wiik Aasj

1) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
2) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
3) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3569/78
Uthentet 2025-02-07 09:41

Kart

"FRITJOF NANSENS GATE 107"
over parsell nr. ____ av gr.nr. 48 br.nr. 78
"V e s t h y e n II" i A n d ø y
(eiendommens navn)

PUNKT	Y	X
29	-30787.93	60936.74
30	-30808.40	60935.40
44	-30810.75	60969.10
50	-30810.97	60973.61
VK 48 A	-30796.98	60978.62



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja. Tomten er utstukket etter godkjent tomtedelingsplan.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3569/78
Uthentet 2025-02-07 09:41

286.

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19....

formann. sekretær.

Går til ..... landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19....

formann. fylkeslandbrukssjef.

De ~~n~~ fraskilte del har fått g.nr. 42 b.nr. 118

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Kvf.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3570/78
Uthentet 2025-02-07 09:42

A83-287
Dagbok nr. 3570 1968.
Vesterålen sorenskriverembete
Dato 9/9-68

Stempel kr. 85,-

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Andøy kommune

Andenes *født* - (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Knut R. Larsen

Andenes *født* (Datum og årstall)

~~xxx~~ *min/vår eiendom* "FRITJOF NANSENS GATE 107"

g.nr. 42 *br.nr.* 118 *av skyld mk.* 0.01 *i* Andøy *herred*[1])
matr.nr. *i* ifølge skylddelingsforretning av 2/9 1968 - Jnr. 36. [1])

for en kjøpesum stor kr. 8.255.- - Åttetusentohundreogfemtifem ---

som er avgjort på omforenet måte.

Tomta koster 717.84 m2 á kr. 11/50 kr. 8.255.-

+ 1/3 betales kontant " 2.765.-

For restbeløpet kr. 5.490.-

utstedes og tinglyses pantobligasjon på denne eiendom.

Restbeløpet betales tilbake over 15 år i 30 like terminer kr. 183.-, 1/1 og 1/7, det tillegges 5 % renter.

Tomta kan ikke nyttes til andre formål enn det den er bestemt til.

Framleie eller overdragelse må godkjennes av grunneieren.

Omkostninger ved tinglysingen betales av kjøperen.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen A/S Oslo 10-58.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3570/78
Uthentet 2025-02-07 09:42

288

Andøy, den 19-68
Andøy formannskap.
Harald Nielsen
Tolkestedets Ordfører

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

Leif Olsen. Paul Jensen.

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

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

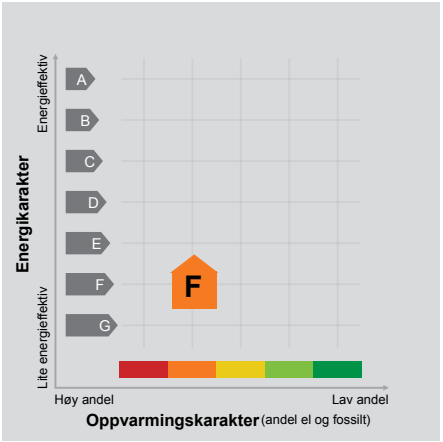
¹) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kr.

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Fridtjof Nansensgate 107
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	118
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190323668
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77655
Dato	10.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 16 012 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 012 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttertak / loft
- Etterisolering av kaldt loft
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

FRIDTJOF NANSENSGATE 107

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordport	Linje 871, 874, 883	8 min 0.6 km
Andøya lufthavn Andenes		15 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.)	253 elever, 21 klasser	19 min 1.4 km
Andøy videregående skole	150 elever	22 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Andenes	9 min
PWR UP - Coop Extra Andenes	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

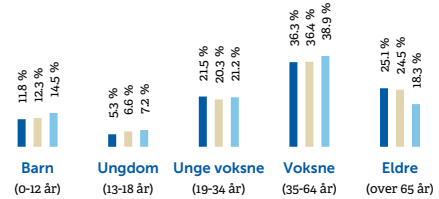
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Måsungen barnehage (1-5 år)	32 barn	13 min 0.9 km
Andungen barnehage (1-5 år)	45 barn	16 min 1.2 km
Barnas Hus (1-5 år)	16 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Andenes	PostNord	10 min 0.7 km
Coop Extra Andenes	PostNord	10 min 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

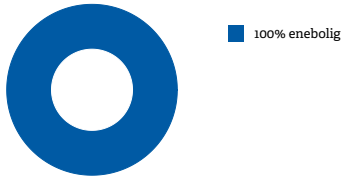
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Andenes stadion	Ballspill, fotball, friidrett	8 min 0.6 km
Andenes Flerbrukshall	Fotball	9 min 0.6 km
Vestbyen Treningssenter		2 min

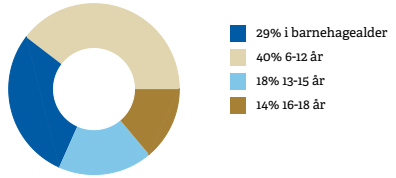
BOLIGMASSE



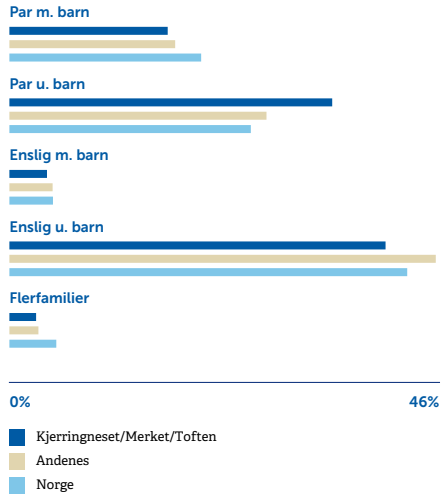
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	21 min
Andenes Vinmonopol	23 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



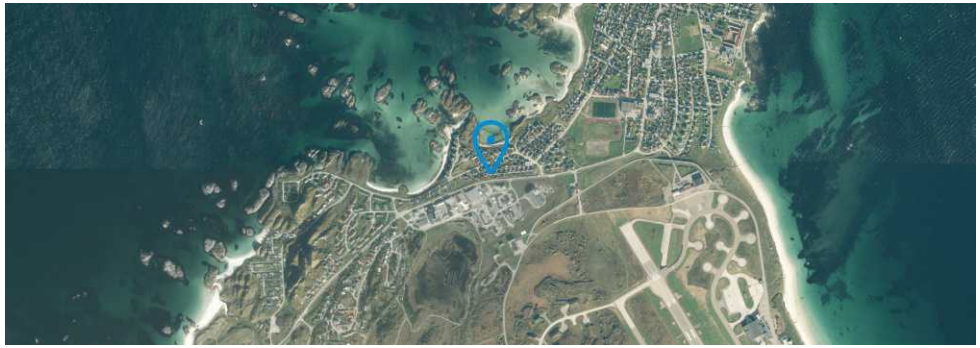
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

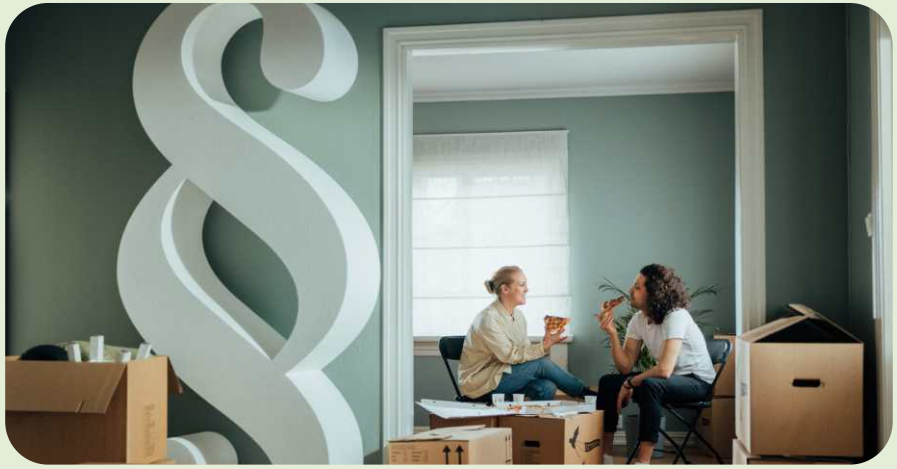
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

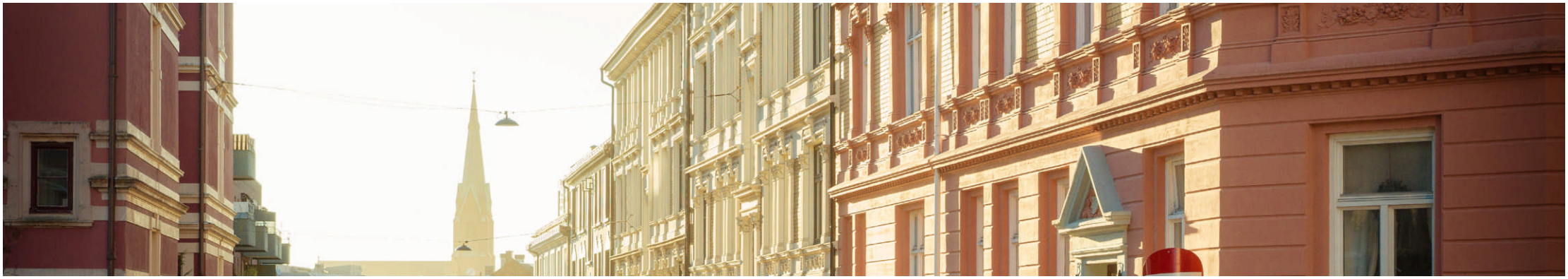
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28250005 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Fridtjof Nansensgate 107, 8480 Andenes.
Gnr. 42, Bnr. 118, Andøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 28250005
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.03.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no