

Velkommen til

Daniel Olaisens vei 17, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Daniel Olaisens vei 17
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-

Boligtype	Kjedet enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1976
BRA/BRA-i	134 / 130 m²
Soverom	3

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenter Daniel Olaisens vei 17.

Dette er en praktisk bolig over to plan, med endebeliggenhet i feltet. Boligen anses som velholdt og holder normal standard. Her får du entré, stue, kjøkken, gang. bad, vaskerom, toalettrom, to boder og en utebod. Fine utsiktsforhold fra stue, samt barnevennlig beliggenhet. Gruset parkeringsplass med elbillader montert.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Daniel Olaisens vei 17, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 157, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 834 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 68 750,-

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

Sum omkostninger kr 69 840,- 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 14 266,- 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 5 722,- med 12 terminer pr. 2025
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: 130 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 134 m²
TBA: 30 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Kjedet enebolig

Parkering
Biloppstillingsplass på tomt, med elbillader montert.

Tomt
Tomtestørrelse er 320 m² på eiet tomt.

Eiendommen har fiktive grenser og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser. Dreneringen er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast. Ellers ukjent materiale og utførelse. Ukjent grunnmur og fundament. Mur er utvendig pusset og malt. Deler av mur ligger under terreng og er ikke mulig å kontrollere. Slakt skrånende terreng. Utvendige avløpsrør av plast, fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier har opplyst at deler av utvendig vannrør er byttet i senere tid.

Slakt skrånende tomt. Opparbeidet grøntareal og spredt beplanting. Gruset gårdsplass.

Byggeår
1976 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 65 m²: Gang, bad, vaskerom, 3 soverom, 2 boder.

1. etasje
BRA-i 65 m²: Vindfang, gang, kjøkken, stue, toalettrom.
BRA-e 4 m²: Bod.

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 med bygningsgodkjente tegninger, med unntak av to boder som er sammenslått, og bad noe utvidet på bekostning av vaskerom. Slike endringer utløser ikke søknadsplikt. Balkong er utvidet i forhold til originale tegninger. Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det registreres for øvrig av ende-boligene på originale tegninger ser ut til å være utført med samme utforming og planløsning som øvrige boliger, noe som avviker fra byggegodkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Kjøkken:
Kjøkken med lyse, profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøleskap. Normale bruksmerker registrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, underetasje:
Rommet har belegg på gulv og oppvarming ved ovn på vegg. Tapetserte bygningsplater og flis på vegg. Himling av 60x120 cm malte takplater. Innredning med helstøpt servant, overskap og speil på vegg. Toalett og dusjkabinett. Elektrisk avtrekk. Kabinett, innredning, toalett og ovn byttet i 2013. Rommet er opplyst å være fra 1980-tallet eller eldre.

Vaskerom, underetasje:
Vaskerom fra byggeår. Gulv av malt betong. Malt mur og panel på vegg. Himling av panel. Skyllekar på vegg, opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder. Naturlig avtrekk i vegg.

Toalettrom:
Rommet har flislagt gulv og oppvarming med ovn på vegg. Tapetserte bygningsplater og flis på vegg. Himling av panel. Servant og speilskap på vegg, samt toalett. Naturlig avtrekk. Toalett byttet i senere tid.

Innvendige overflater:
Vegger: Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, panel, flis, og malt mur.
Gulv: Boligen har gulv med laminat, belegg, flis og malt betong. Stedvis litt "lyd" i gulv.
Himling: Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater og panel. Enkelte overflater byttet i senere tid, ellers fra byggeår. Normale bruksmerker registrert. 180 graders repostrapp. Vanger, trinn og rekkverk i malt tre. Trappen er fra byggeår. Normale bruksmerker registrert. Boligen har slette finerte dører av eldre alder, samt malte profilerte dører i 1. etg. fra 2025. Normale bruksmerker registrert.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring. Etasjeskille mellom underetasje og 1. etg. av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe av Leca, pusset og malt. Pipen er fra byggeår. Feieluke er etablert i underetasjen. Heldekkende pipebeslag over tak. Takstige i metall. Brannmur bak ildsted, pusset og malt. Ildsted plassert i stue. Ovn er opplyst byttet tidlig 2000-tallet. Kombiovn for ved/parafin.

Rom Under Terreng:
Boligen har underetasje og flere rom under terreng. Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Andre innvendige forhold:
Varmepumpe montert i stue i 1. etg. Varmepumpe er montert i 2024.

Vannledninger:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid. Stoppekran plassert på vaskerom.

Avløpsrør:
Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid. Lufting ført opp over tak.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder av merket OSO, på ca 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom og er produsert i 2022.

Elektrisk anlegg:
Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i gang i underetasjen. Overspenningsvern på 50AMp. fordelt på følgende kurser:
2 stk. 20Amp. kurser, 2 stk. 16Amp. kurser, 1 stk. 15Amp. kurs, 1 stk. 13Amp. kurs, og 6 stk. 10Amp. kurser. Sikringsskap er renovert i 2013.

Branntekniske forhold:
Brannmelder og slukkeapparat er kontrollert og funnet i orden.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Det mangler stedvis snøfanger. Det er ikke tilfredsstillende tilkomst til pipe.
- Veggkonstruksjon: Det er ikke montert musebånd på sørvendt vegg.
- Takkonstruksjon/Loft: Stedvis isolasjon uten vindsperre/papp. Avtrekk fra ventilator er ikke trukket opp i luftehatt. Enkelte rørføringer med begrenset isolering.
- Vinduer: Enkelte vindu er værslitt. Eier har opplyst at to stk. vindu i stue ikke kan åpnes.
- Dører: Verandadørene er av eldre alder og er stedvis litt værslitt i nerkant. Låsemekanisme er litt slitt på dør i 1. etg.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Skjevhet registrert i platt ved hovedinngang.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering.
- Grunnmur og fundamenter: Det er stedvis registrert sprekk/riss i mur. Sprekk kan stamme fra tidligere setninger, samt marktrykk.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder ved enkelte overflater. Det er registrert bom under fliser ved toalettrom, samt enkelte sprekker i laminat i underetasjen.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom Under Terreng: Det er stedvis registrert litt saltutslag.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kjøkken: Det er ikke montert vannstopper og komfyrvakt.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.

- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Det er mangelfull ventilering ved ett av soverommene.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger kontroll uten avvik som er eldre enn 5 år. For å få TG 0 eller 1, må dokumentasjon på arbeider ifm. kjøkken fremskaffes.

TG3 - Innvendig:
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 5: Kjøkken renovert i 2016 av faglært. Ny kjøkkeninnredning, nye veggplater og laminatgulv. Et soverom renovert. Malte veggplater, laminatgulv, skyvedørsgarderobe og nytt vindu. Nytt vindu på soverom 2. Nytt bordkle på vegg mot hage og ny balkong og ny platting på bakkenivå. Nytt rekkverk på trapp hovedinngang.

Pkt. 10: Det ser ut som litt fuktinnslag i bod.

Pkt. 14: Brudd på vanntilkobling til kommunal ledning. Er utbedret i juli i år.

Pkt. 23: Nye kurser til kjøkkenet i forbindelse med renovering Ny kurs til elbilladder 2023 av Elektro Installasjon. Ny kurs varmepumpe 2012.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av opplektede plater i metall. Taket er fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i metall. Byttet i senere tid. Pipebeslag, luftehatt og løs takstige i metall. Stedvis montert snøfanger i senere tid.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig stående kledning. Innvendig kledd med bygningsplater. Kledning er i hovedsak fra byggeår. Kledning mot sør er byttet i senere tid.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Undertak av armert plast og taktekking av opplektede takplater i metall. Takrenner i metall. Takkonstruksjonen er bygd opp som en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurtene. Inspeksjonsluke opp til kryploft.
Vinduer:

Boligen har vindu med malte trekarmer og 2-lags glass. Vindu i underetasjen er byttet i 2016. Enkelte glass byttet i senere tid. Normale bruksmerker registrert.

Dører:
1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er byttet i 2025.
1 stk. malt boddør. Døren er av eldre ukjent alder.
2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. Dørene er av eldre ukjent alder. (20-30 år)
Normale bruksmerker registrert.

Balkonger og terrasser:
Terrasse/platt ved underetasjen på ca 8m². Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer. Platten er etablert i 2016. Veranda på ca 13m² med tilkomst fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre. Veranda renovert i 2016. Terrasse/platt ved hovedinngang på ca 9m². Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer. Malt rekkverk med liggende bord. Ukjent alder.

Utvendige trapper:
Trapp ved hovedinngang. Trappen er utført i strekkmetall. Malt rekkverk med stående bord. Trappen er av eldre alder. Rekkverk renovert i senere tid.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Daniel Olaisens vei på Andenes. Boligen ligger i ett populært boligområde ca. 2,5 km sør for sentrum. Det er gangavstand til alle fasiliteter. Også nærhet til populære turområder. Normal utsikt over omkringliggende områder og normalt gode solforhold.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.09.1976, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedfyring,, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

Det er registrert følgende avvik vedr. fyringsanlegg: Takstige er ikke festet til takkonstruksjon. Avviket bør rettes innen 21.01.2026 for å unngå pålegg om retting.

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.

Boligen har tidligere hatt oljefyrt ovn. Det er ikke nedgravd oljetank, men boligen har eldre kobberrør/installasjoner fra oljefyring. Det gjøres oppmerksom på at kobberrør kan inneholde restolje.

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 regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for Merket lll med planID 197102, datert 02.03.1971.

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 324 179,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 296 715,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Per Gunnar Olsen og Sissel Olsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 306
Dato: 19.01.1976
Registrering av grunn

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 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 13-10-2025 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 13.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 07.10.2025
Energiattest, datert 21.10.2025
Bygningstegninger, datert 27.03.1974
Midlertidig brukstillatelse, datert 15.09.1976
Matrikkelrapport, datert 07.10.2025
Målebrev, datert 14.10.1974
Grunnkart, datert 07.10.2025
Reguleringsplan, datert 07.10.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 05.05.1971
Tilsynsrapport, datert 23.10.2025
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











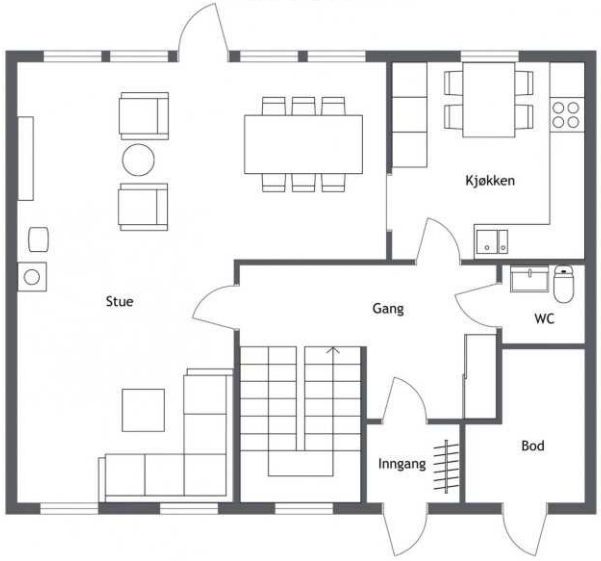






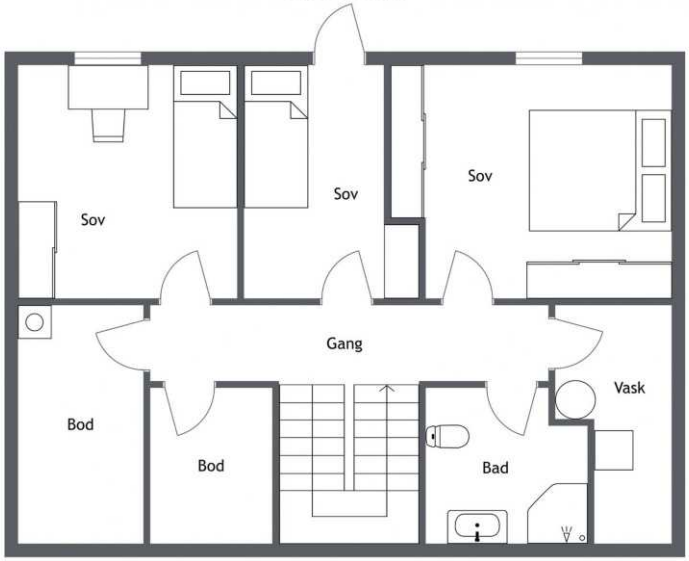


Hovedplan



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.

Underetasje



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

Kjedehus
Daniel Olaisens vei 17 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 43, bnr. 157

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 10.10.2025 **Rapportdato:** 13.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18994-1580 **Referansenummer:** AX8192

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen

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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),
Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.
Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.
Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.
Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.
Robin Ridderseth har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen

erlend@paulsentakst.no
480 14 125

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Daniel Olaisens vei 17 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 157
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Eiendommen ligger i Daniel Olaisens vei på Andenes.
Boligen sigger i ett populært boligområde ca. 2,5 km sør for sentrum.
Det er gangavstand til alle fasiliteter. Også nærhet til populære turområder.
Normal utsikt over omkringliggende områder og normalt gode solforhold.

Enebolig i rekke, i to etasjer.
Oppført i 1976.

Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er normalt godt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Kjedehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekkingen er av opplektede plater i metall. Taket er fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i metall. Byttet i senere tid.
Pipebeslag, luftehatt og løs takstige i metall.

Stedvis montert snøfanger i senere tid.

Yttervegg:
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig stående kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Kledning er i hovedsak fra byggeår. Kledning mot sør er byttet i senere tid.

Takkonstruksjon:
Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Undertak av armert plast og taktekking av opplektede
takplater i metall. Takrenner i metall. Takkonstruksjonen er bygd opp som
en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurtene.
Inspeksjonsluke opp til kryploft.

Vindu:
Boligen har vindu med malte trekarmer og 2-lags glass.

Vindu i underetasjen er byttet i 2016.
Enkelte glass byttet i senere tid.

Dør:
1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er byttet i 2025.
1 stk. malt boddør. Døren er av eldre ukjent alder.
2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. Dørene er av eldre ukjent alder. (20-30 år)

Veranda og terrasser:
Terrasse/platt ved underetasjen på ca 8m².
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Platten er etablert i 2016.

Veranda på ca 13m² med tilkomst fra stue.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre.
Veranda renovert i 2016.

Terrasse/platt ved hovedinngang på ca 9m².
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Malt rekkverk med liggende bord.
Ukjent alder.

Trapp:
Trapp ved hovedinngang.
Trappen er utført i strekkmetall.
Malt rekkverk med stående bord.

Trappen er av eldre alder. Rekkverk renovert i senere tid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, panel, flis, og malt mur.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, belegg, flis og malt betong.
Stedvis litt "lyd" i gulv.

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

Enkelte overflater byttet i senere tid, ellers fra byggeår.

Etasjeskille:
Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille mellom underetasje og 1. etg. av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon.
Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe av Leca, pusset og malt. Pipen er fra byggeår. Feieluke er etablert i underetasjen.
Heldekkende pipebeslag over tak. Takstige i metall. Brannmur bak ildsted, pusset og malt.
Ildsted plassert i stue. Ovn er opplyst byttet tidlig 2000-tallet.
Kombiovn for ved/parafin.

Rom under terreng:
Boligen har underetasje og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør

Daniel Olaisens vei 17 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 157
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Beskrivelse av eiendommen

hulltaking unødvendig.

Innvendig trapp:
180 graders repostrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i malt tre.
Trappen er fra byggeår.

Innvendig dør:
Boligen har slette finerte dører av eldre alder,
samt malte profilerte dører i 1. etg. fra 2025.

Andre innvendige forhold:
Varmepumpe montert i stue i 1. etg.
Varmepumpe er montert i 2024.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår.
Gulv av malt betong. Malt mur og panel på vegg. Himling av panel.
Skyllekar på vegg, opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.
Naturlig avtrekk i vegg.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Bad:
Rommet har belegg på gulv og oppvarming ved ovn på vegg.
Tapetserte bygningsplater og flis på vegg. Himling av 60x120 cm malte takplater.
Innredning med helstøpt servant, overskap og speil på vegg. Toalett og dusjkabinett.
Elektrisk avtrekk. Kabinett, innredning, toalett og ovn byttet i 2013.

Rommet er opplyst å være fra 1980-tallet eller eldre.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Rommet må påregnes renovert.
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og deler av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha: dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket.
Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper og oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Badet er fra 1980-tallet og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet i 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med lyse, profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøleskap.
Normale bruksmerker registrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Rommet har flislagt gulv og oppvarming med ovn på vegg.
Tapetserte bygningsplater og flis på vegg. Himling av panel.
Servant og speilskap på vegg, samt toalett.
Naturlig avtrekk. Toalett byttet i senere tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran plassert på vaskerom.
Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Lufting ført opp over tak.

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

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder av merket OSO, på ca 200 liter.
Tanken er plassert på vaskerom og er produsert i 2022.

Elektrisk anlegg:
Åpent elektrisk anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap plassert i gang i underetasjen.
Overspenningsvern på 50AMp. fordelt på følgende kurser:
2 stk. 20Amp. kurser, 2 stk. 16Amp. kurser, 1 stk. 15Amp. kurs, 1 stk. 13Amp. kurs, og 6 stk. 10Amp. kurser.
Sikringsskap er renovert i 2013.

Brannteknisk:
Brannmelder og slukkeapparat er kontrollert og funnet i orden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering:
Dreneringen er fra byggeår.
Stedvis synlig grunnmursplast.
Ellers ukjent materiale og utførelse.

Grunnmur og fundament:
Ukjent grunnmur og fundament.
Mur er utvendig pusset og malt.

Deler av mur ligger under terreng og er ikke mulig å kontrollere.

Terreng:
Slakt skrånende terreng.

Utvendig vann og avløp:
Utvendige avløpsrør av plast, fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier har opplyst at deler av utvendig vannrør er byttet i senere tid.

Oljetank:
Boligen har tidligere hatt oljefyrt ovn.
Det er ikke nedgravd oljetank, men boligen har eldre kobberrør/installasjoner fra oljefyring.
Det gjøres oppmerksom på at kobberrør kan inneholde restolje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

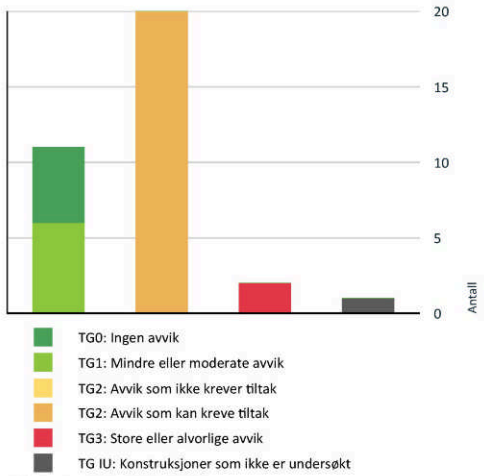
Kommunale tegninger tilsendt av eier. Tegninger er ikke stemplet, men er levert fra kommunale arkiver.

Daniel Olaisens vei 17 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 157
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

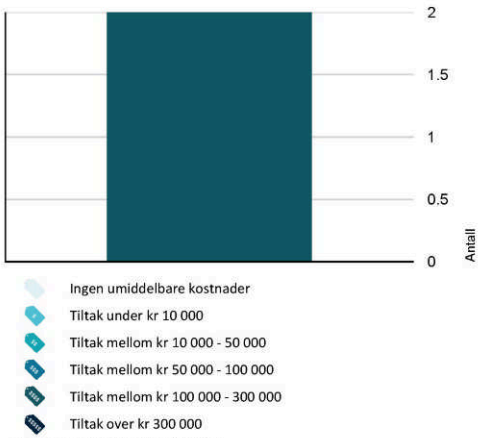
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Ferdigattest datert 1976.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt godt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av opplektede plater i metall. Taket er fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak og tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Byttet i senere tid.
Pipebeslag, luftehatt og løs takstige i metall.

Stedvis montert snøfanger i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler stedvis snøfanger.
Det er ikke tilfredsstillende tilkomst til pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til utbedring av snøfanger.
Fastmontert takstige bør etableres.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser deler av renne, beslag og takstige.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig stående kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Kledning er i hovedsak fra byggeår. Kledning mot sør er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd på sørvendt vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Undertak av armert plast og taktekking av opplektede
takplater i metall. Takrenner i metall. Takkonstruksjonen er bygd opp som
en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurtene.
Inspeksjonsluke opp til kryploft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis isolasjon uten vindsperre/papp.
Avtrekk fra ventilator er ikke trukket opp i luftehatt.
Enkelte rørføringer med begrenset isolering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å legge papp/vindsperre over isolasjon som ikke har dette i dag.
Avtrekk fra ventilator anbefales utbedret.
Avtrekk som ikke er ført opp i luftehatt, samt rørføringer som ikke er isolert kan medføre fare for kondensering.



Bildet viser avtrekk fra ventilator.



Bildet viser isolasjon uten papp/vindsperrende sjikt.

TG 2 Vinduer

Boligen har vindu med malte trekarmer og 2-lags glass.

Vindu i underetasjen er byttet i 2016.
Enkelte glass byttet i senere tid.

Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vindu er værslitt.
Eier har opplyst at to stk. vindu i stue ikke kan åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.
Enkelte vindu bør påregnes utskiftet.

TG 2 Dører

1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er byttet i 2025.
1 stk. malt boddør. Døren er av eldre ukjent alder.
2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. Dørene er av eldre ukjent alder. (20-30 år)

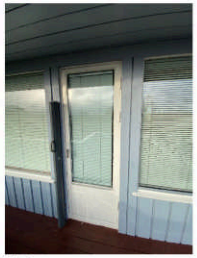
Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

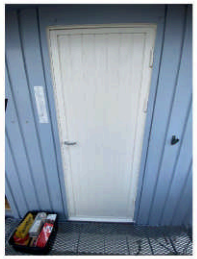
Verandadørene er av eldre alder og er stedvis litt værslitt i nerkant.
Låsemekanisme er litt slitt på dør i 1. etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser verandadør i 1. etg.



Bildet viser boddør.

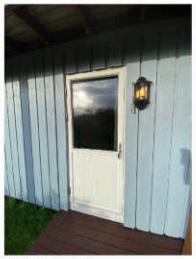


Bildet viser ytterdør.

Daniel Olaisens vei 17 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 157
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser verandadør i underetasjen.



Utvendig oversiktsbilde. Viser deler av platt og veranda.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platt ved underetasjen på ca 8m².
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Platten er etablert i 2016.

Veranda på ca 13m² med tilkomst fra stue.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre.
Veranda renovert i 2016.

Terrasse/platt ved hovedinngang på ca 9m².
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Malt rekkverk med liggende bord.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
Skjevhet registrert i platt ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Lokal utbedring av skjevhet må påregnes.

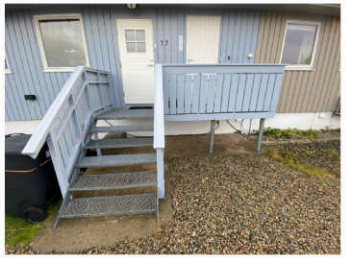


Utvendig oversiktsbilde. Viser deler av platt ved hovedinngang.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang.
Trappen er utført i strekkmetall.
Malt rekkverk med stående bord.

Trappen er av eldre alder. Rekkverk renovert i senere tid.



Bildet viser trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, panel, flis, og malt mur.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, belegg, flis og malt betong.
Stedvis litt "lyd" i gulv.

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

Enkelte overflater byttet i senere tid, ellers fra byggeår.
Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder ved enkelte overflater.
Det er registrert bom under fliser ved toalettrom, samt enkelte sprekker i laminat i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille mellom underetasje og 1. etg. av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon.
Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak:
Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av Leca, pusset og malt. Pipen er fra byggeår.
Feieluke er etablert i underetasjen.
Heldekkende pipebeslag over tak. Takstige i metall. Brannmur bak ildsted, pusset og malt.
Ildsted plassert i stue. Ovn er opplyst byttet tidlig 2000-tallet. Kombiovn for ved/parafin.



Bildet viser ovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har underetasje og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert litt saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet må ses i sammenheng med drenering.
Avvik registrert i bod i underetasjen. Forholdet anses ikke som prekært.
Eier har opplyst at det ikke har vert problemer med fukt,
men har vert litt saltutslag siden 1980-tallet.
Bruken av rommet vil være avgjørende for om tiltak er nødvendig.
Murvegger anbefales kun malt med maling som er diffusjons åpen.

TG 2 Innvendige trapper

180 graders repostrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i malt tre.
Trappen er fra byggeår.

Normale bruksmerker registrert.

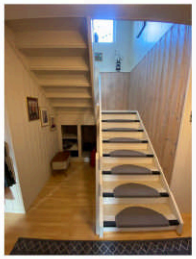
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Daniel Olaisens vei 17 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 157
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser trapp.



Bildet viser trapp.

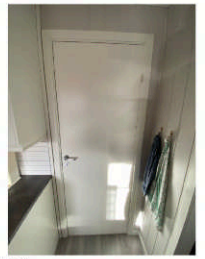
TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette finerte dører av eldre alder,
samt malte profilerte dører i 1. etg. fra 2025.

Normale bruksmerker registrert.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Varmepumpe montert i stue i 1. etg.
Varmepumpe er montert i 2024.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Bildet viser varmepumpe.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad i underetasjen.

Rommet har belegg på gulv og oppvarming ved ovn på vegg.
Tapetserte bygningsplater og flis på vegg. Himling av 60x120 cm malte takplater.
Innredning med helstøpt servant, overskap og speil på vegg. Toalett og dusjkabinett.
Elektrisk avtrekk. Kabinett, innredning, toalett og ovn byttet i 2013.

Rommet er opplyst å være fra 1980-tallet eller eldre.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og deler av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha: dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper og oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Badet er fra 1980-tallet og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet i 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

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

Våtrommet bør totalrenovert. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser bad.



Bildet viser bad.



Bildet viser bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Daniel Olaisens vei 17 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 157
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling av bad og vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Gulv av malt betong. Malt mur og panel på vegg. Himling av panel.
Skyllekar på vegg, opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.
Naturlig avtrekk i vegg.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

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

Manglende oppgradering av tettesjikt medfører høy risiko for at tilliggende konstruksjoner kan bli påført skade ved eventuell lekkasje. Tettesjikt anbefales utbedret. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser vaskerom.



Bildet viser vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av vaskerom og bad.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med lyse, profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøleskap.
Normale bruksmerker registrert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert vannstopper og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

Tilstandsrapport



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bildet viser ventilator.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Rommet har flislagt gulv og oppvarming med ovn på vegg.
Tapetserte bygningsplater og flis på vegg. Himling av panel.
Servant og speilskap på vegg, samt toalett.
Naturlig avtrekk. Toalett byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Bildet viser toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Daniel Olaisens vei 17 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 157
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

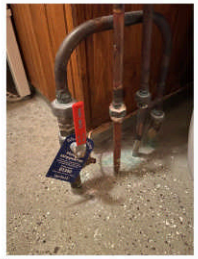
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bildet viser stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Lufting ført opp over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mangelfull ventilering ved ett av soverommene.

Konsekvens/tiltak

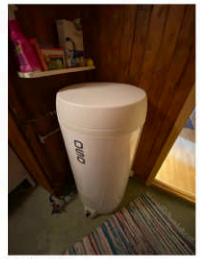
- Tiltak:

Rommet har åpningsbart vindu og kan fungere med avviket.
Det anbefales å ha vindu i luftestilling ved bruk av rommet.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket OSO, på ca 200 liter.
Tanken er plassert på vaskerom og er produsert i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bildet viser varmtvannsbereder.

TG 2 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.

Åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i gang i underetasjen.
Overspenningsvern på 50AMp. fordelt på følgende kurser:
2 stk. 20Amp. kurser, 2 stk. 16Amp. kurser, 1 stk. 15Amp. kurs, 1 stk. 13Amp. kurs, og 6 stk. 10Amp. kurser.
Sikringsskap er renovert i 2013.

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.
   1976 Sikringsskap renovert i 2013.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Mangler dokumentasjon på arbeider ifm. kjøkken.

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ifølge eier.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det foreligger kontroll uten avvik som er eldre enn 5 år.
For å få TG 0 eller 1, må dokumentasjon på arbeider ifm. kjøkken fremskaffes.



Bildet viser sikringsskap.

TG 0 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.

Brannmelder og slukkeapparat er kontrollert og funnet i orden.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.
Stedvis synlig grunnmursplast.
Ellers ukjent materiale og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent grunnmur og fundament.
Mur er utvendig pusset og malt.

Deler av mur ligger under terreng og er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert sprekk/riss i mur.
Sprekk kan stamme fra tidligere setninger, samt marktrykk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser sprekk i mur.

TG 0 Terrengforhold

Slakt skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast, fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier har opplyst at deler av utvendig vannrør er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG IU Oljetank

Boligen har tidligere hatt oljefyrt ovn.
Det er ikke nedgravd oljetank, men boligen har eldre kobberrør/installasjoner fra oljefyring.
Det gjøres oppmerksom på at kobberrør kan inneholde restolje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/130 m²

Kjedehus: Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Toalettrom, 3 Bod, Bad, Vaskerom, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 750 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.
Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Daniel Olaisens vei 21 ,8480 ANDENES 122 m² 1977 3 sov	01-08-2022		**2 700 000**		2 700 000	**22 131**
2	Daniel Olaisens vei 19 ,8480 ANDENES 123 m² 1977 3 sov	24-03-2022	2 500 000	**2 425 000**		2 425 000	**19 715**

Om sammenlignbare salg

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

Daniel Olaisens vei 17 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 157
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, ifølge eier	Kr.	14 256
Vedlikehold, estimert.	Kr.	18 000
Forsikring, ifølge eier.	Kr.	8 114
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**40 500**

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 640 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.	**2 950 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 950 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 350 000**

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

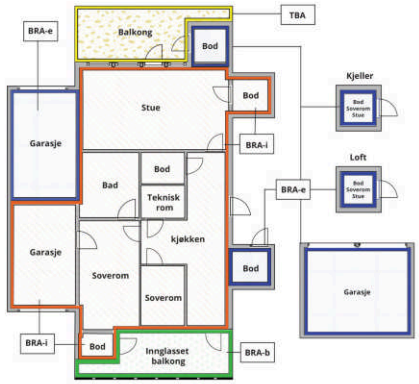
Hva er måleverdig areal?

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.

Daniel Olaisens vei 17 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 157
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	65	4		69	22
Underetasje	65			65	8
SUM	**130**	**4**			**30**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, toalettrom	Bod	
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kommunale tegninger tilsendt av eier. Tegninger er ikke stemplet, men er levert fra kommunale arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Brannskille ved kaldloft mellom enheter tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elbil lader etablert for ca 2 år siden. Elektro installasjon AS.
Varmtvannsbereder byttet for ca 2-3 år siden, samt utvendig vannledning utbedret i 2025 av Nilsson Haras AS.
Varmepumpe montert i 2024. Polarkraft.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Kjedehus	120	10

Kommentar

Kjedehus	I tillegg er det bod på ca 4m², med utvendig tilkomst.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Erlend Knutsen	Takstingeniør
	Per Gunnar Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	43	157		0	297 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Daniel Olaisens vei 17

Hjemmelshaver
Olsen Per Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Daniel Olaisens vei på Andenes.
Boligen ligger i ett populært boligområde ca. 2,5 km sør for sentrum.
Det er gangavstand til alle fasiliteter. Også nærhet til populære turområder.
Normal utsikt over omkringliggende områder og normalt gode solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: Området er regulert til boligbebyggelse
Planidentifikasjon: 197102
Plannavn: Merket III
Ikrafttredelsesdato: 02.03.1971

Om tomten

Slakt skrånende tomt.
Opparbeidet grøntareal og spredt beplanting.
Gruset gårdsplass.

Bebyggelsen

Enebolig i rekke, i to etasjer.
Oppført i 1976.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1986

Daniel Olaisens vei 17 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 157
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.10.2025	Fremvist	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	07.10.2025	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	07.10.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	07.10.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja
Eier	10.10.2025	Var tilstedte på befaringen	Gjennomgått		Nei
Kommunal info fra eier	10.10.2025	Fremvist	Gjennomgått	34	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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.



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 07.10.2025 22:52
Eiendomsdata verifisert: 07.10.2025 22:51

GÅRDSKART 1871-43/157/0
Tilknyttede grunneiendommer:
43/157/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	0.0	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	0.0
IX	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.2	0.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.3	0.3

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Per Gunnar Olsen

Sissel Olsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1986
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Daniel Olaisens Vei 17
8480 Andenes

1871-43/157/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Byggmester Karl Behrens

Beskrivelse av arbeidet: Renovering kjøkken Ny kjøkkeninnredning, nye veggplater og laminatgulv. Et soverom renovert. Malte veggplater, laminatgulv, skyvedørsgarderobe og nytt vindu. Nytt vindu på soverom 2. Nytt bordkle på vegg mot hage og ny balkong og ny platting på bakkenivå. Nytt rekkverk på trapp hovedinngang.

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?
• **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**

Det ser ut som litt fuktinnslag i bod.

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**

Brudd på vanntilkobling til kommunal ledning. Er utbedret i juli i år.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Krauman as og Nilsson Haras

Beskrivelse av arbeidet: Innslagsventil til kommunalt vannledning oppstod brudd og lekkasje. Skiftet ut og satt i stand av ovennevnte entreprenører.

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **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?: 2016

Firmanavn: Andenes Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til kjøkkenet i forbindelse med renovering Ny kurs til elbil ladder 2023 av Elektro installasjon. Ny kurs varmepumpe 2012.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. 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.

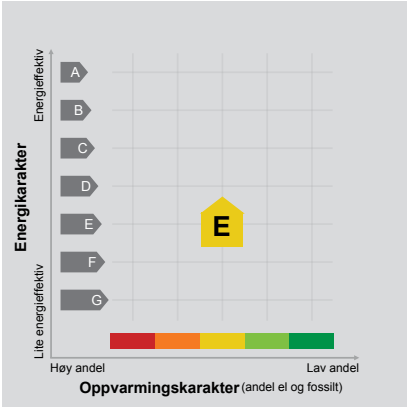
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Daniel Olaisens vei 17
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	157
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190334813
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182330
Dato	21.10.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Fyr riktig med ved
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- 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:	Rekkehus
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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.

Pliktene 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

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

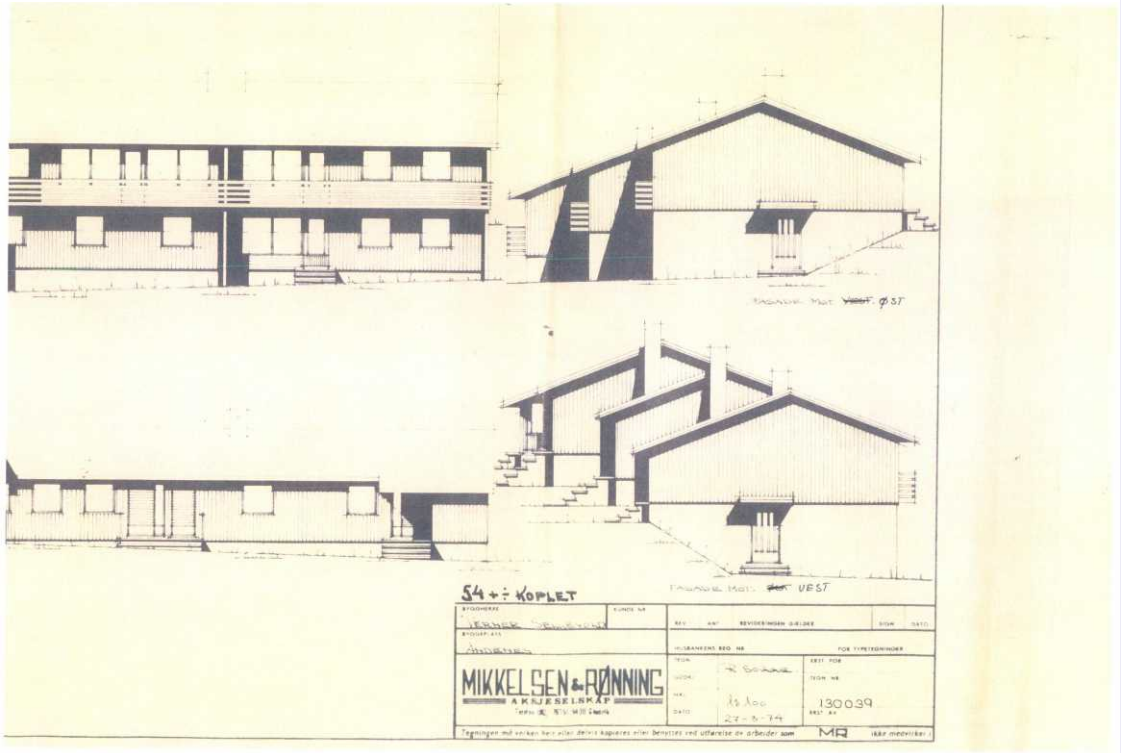
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

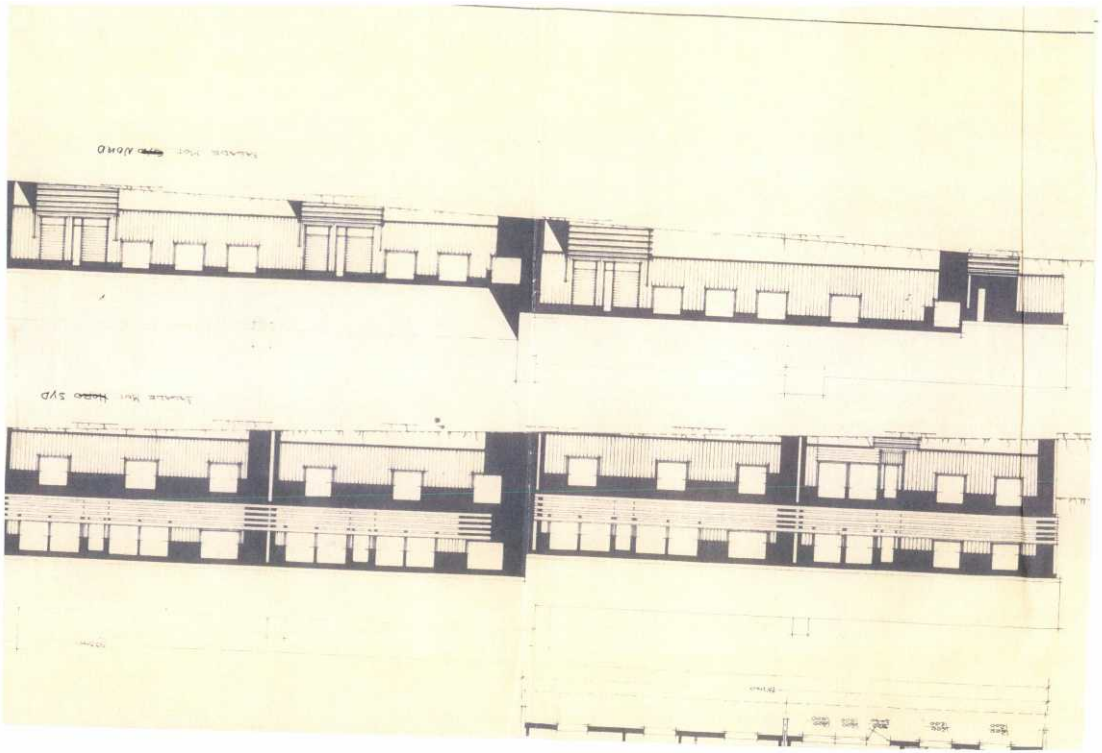
Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

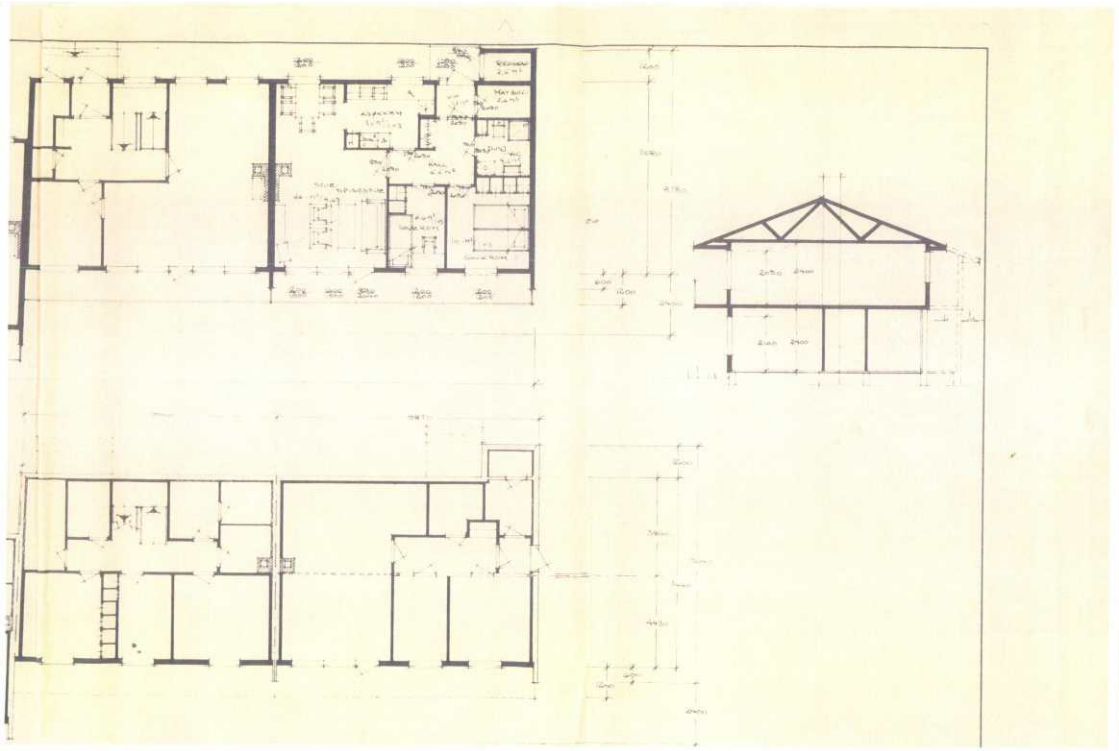
Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

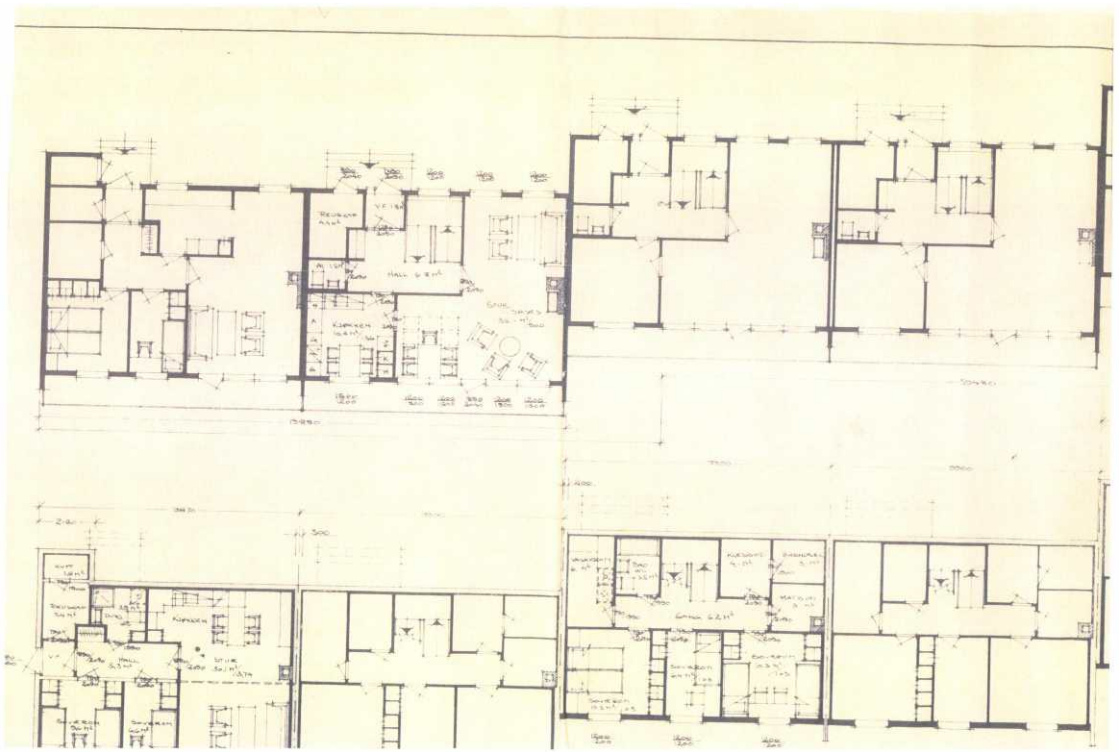
Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

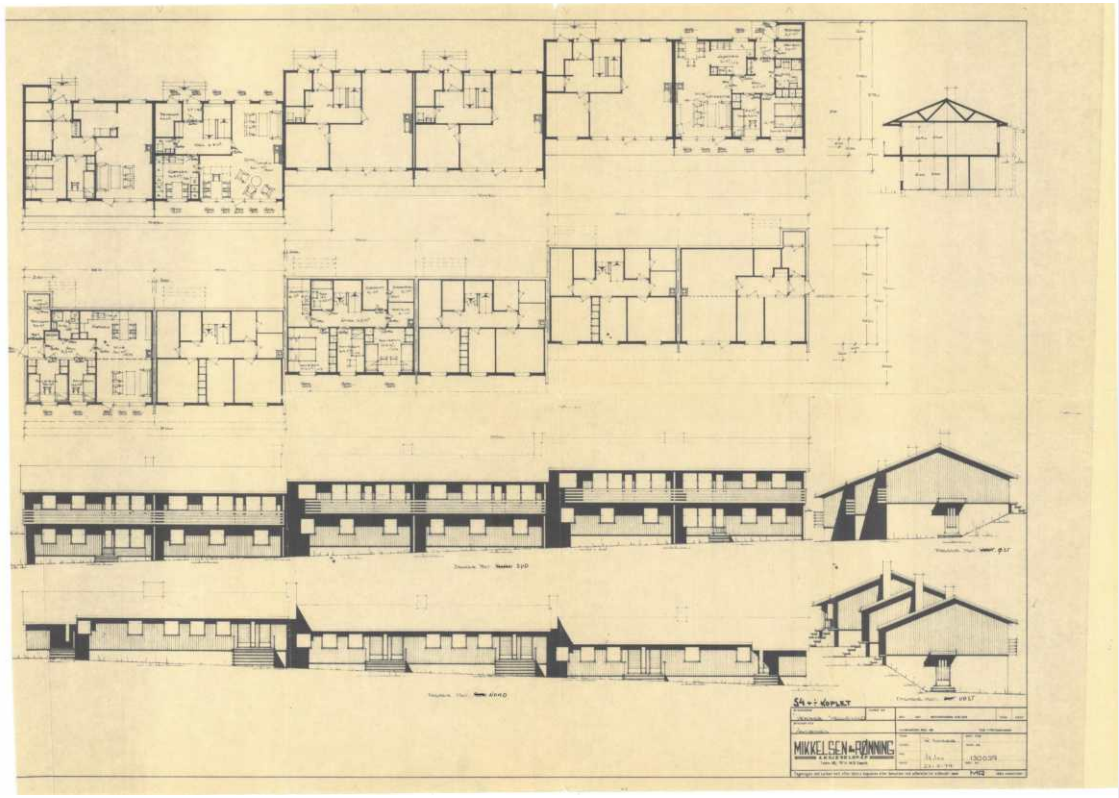
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.


54 + ÷ KOPLET
MIKKELSEN & RØNNING
AKSJESELSKAP
130039









BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Verner Sellevold

9480 ANDENES

Etter besiktigelse foretatt den 13.09.76. gis herved midlertidig brukstillatelse av våningshus på eiendommen

Daniel Olaisens veg 17, Andenes

Merknader: Ingen.

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

Kopi:
Kjell Langvoll, 9480 Andenes.

Andenes den 15.09.1976.

.....

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

FYLKESMANNEN I NORDLAND
03821 -8.5.71
ARK.NR.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR MERKET III, ANDØY KOMMUNE

§ 1

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

Bygningsrådet kan tillate at bebyggelsen trekkes lenger inn på tomten.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

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

Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

Arker og nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

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

Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

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

§ 9

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

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

§ 10

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

-- ooOoo --

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 5. mai 19 71

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	D O VEG 17	Beregnet areal	320.8
Etablert dato	19.01.1976	Historisk oppgitt areal	297
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Uoppgitt		
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	19.01.1976			43/69, 43/157

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7688714.3	542759.51	0	Ja	320.8	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	202-74

Adresse

Vegadresse: Daniel Olaisens vei 17 — Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190334813		Kjede/atriumhus (133)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190334813: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	132
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	132
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EJ263-1-25
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Daniel Olaisens vei 17	H0101	43/157	132	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	67	0	67	0	0	0
U01	0	65	0	65	0	0	0

Kommentarer

Etat	Kommentartype	Tekst	Saksnr	Dato
Bolig Og Bygg	Bygning generell	Utvendig areal målt ved besiktelse av KBi, 28,7,09. Eiendomskatt 2009.		15.12.2009

A113 - 965

Dagbok nr. 306 1976
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf. 19/1-76

MÅLEBREV

År 19 74 den 14.10. ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"MERKET III" gnr. 43 bnr. 69 i Andøy.

Forretningen er rekvirert av **eieren.**
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Ole M. Adolfsen og Willy Bowitz.
Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Ole M. Adolfsen og Willy Bowitz.

Grensebeskrivelse:

Grensene er målt i meter:

Mot Ø til friareal	**hovedbruket**	**fra pkt**	**9**	**p 18 med**	**30.00**
" S "	" "	"	"	18- 17 "	9.90
" V "	D.Olaisens veg 19	"	"	17 - 8 "	30.00
" N "	felles adkomstveg	"	"	8 - 9 "	9.90

tilbake til utgangspunktet.

Arealet er beregnet til ..... 297.0 m2.

Gategrunn er ikke tatt med.

Nordretningen faller sammen med X-aksen.
Koordinatsystem akse V - N.G.O.
Arealet utgjør

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Byggetomt for rekkehus.**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0.01.**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den **14.10** 19 **74.**

Godkj. Vikkhaug

Ole M. Adolfsen

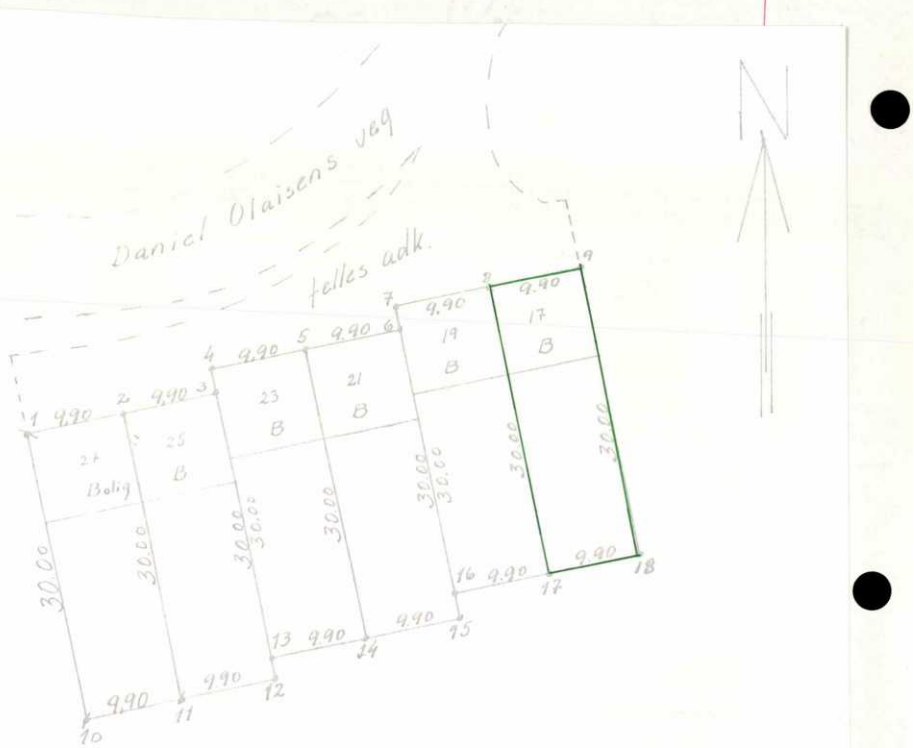
Nr. 2254 a Emerstr. Sem & Stenersen E. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/306/78
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 13:18

9166

(Kopi av målebrev-kart) Daniel Olaisens veg 17 gnr. 43 bnr. 157



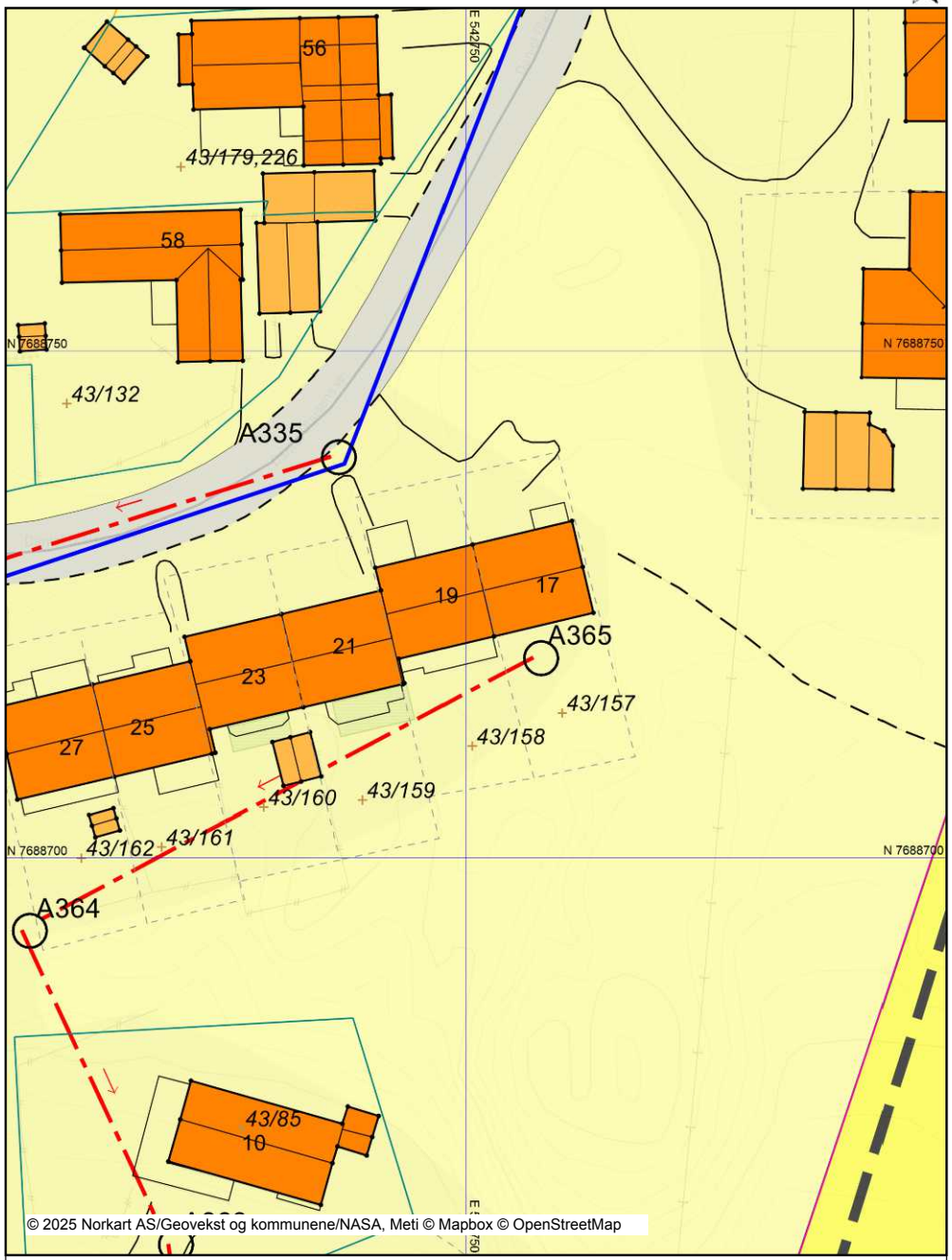
Målebrevs-kart

Daniel Olaisens veg 17,19,21,23,25 og 27
M= 1:1000

Andøy Ing. Kontor, 9480 Andenes, den 3/10-74
O.M. Adolfsen

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.10.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig

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

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

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

TraktorvegSti
- Sti

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

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Ledningsnett Vann og avløp
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Vannledning
- Fallretning fellesledning
- Fallretning overvann
- Brannventil i kum
- Kum
- Sluk
- Abc Tekst på kopling

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Templatetenant

PER GUNNAR OLSEN
DANIEL OLAISENS VEI 17
8480 ANDENES

Dokumentdato	23.10.2025
Kontrolldato	23.10.2025
Saksbehandler	Bengt-Stian Oddbjørn Henriksen
Gnr/bnr.	43/157
Adresse	Daniel Olaisens vei 17
Leilighet	H0101

Du må sende oss tilbakemelding om at brannsikkerheten er ivaretatt

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 23.10.2025. Under tilsynet fant vi avvik på fyringsanlegget ditt. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen.

Disse avvikene avdekket vi:

Generelt
1. Ikke tilfredsstillende atkomst for feiing. jf. *Forskrift om brannforebygging § § 6*.
Beskrivelse av avvik:
Takstige er ikke festet i tak-konstruksjon

Hva må du gjøre nå?
Du må sende oss en skriftlig tilbakemelding på hvordan du vil lukke avviket, og når dette vil være utført **21.01.2026**.

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?
Den må du merke med saksnummer , og sende oss på e-post: andoybrann@andoy.kommune.no eller som brev til Andøy brann og redning, Postboks 187, 8483 Andenes.

Hva skjer hvis du ikke sender oss tilbakemelding på at avvik er rettet?
Dette er et forhåndsvarsel om at vi kan pålegge deg å rette avvik vi fant under tilsynet. Det betyr at du innen tre uker fra du mottok dette brevet, har rett til å uttale deg og komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil vi sende et nytt brev hvor vi pålegger deg å rette avvik innen en gitt frist. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fatter et eventuelt vedtak.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 95 52 38 04 eller e-post bengtstian.henriksen@andoy.kommune.no.

Anvendt regelverk
- Forskrift om brannforebygging § 6

Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brannsikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.

- Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.

Med vennlig hilsen

Bengt-Stian Oddbjørn Henriksen
Andøy brann og redning

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

DANIEL OLAISENS VEI 17

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.)	**4 min**
253 elever, 21 klasser	2.6 km
Andøy videregående skole	**5 min**
150 elever	3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Extra Andenes	**12 min**
Rema 1000 Andenes	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

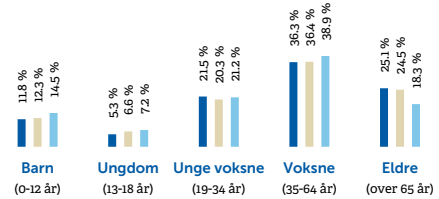
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Myrulla barnehage (1-5 år)	**7 min**
31 barn	0.6 km
Måsungen barnehage (1-5 år)	**4 min**
32 barn	2.1 km
Andungen barnehage (1-5 år)	**4 min**
45 barn	2.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Andenes	**8 min**
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km
Rema 1000 Andenes	**12 min**
PostNord	1 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

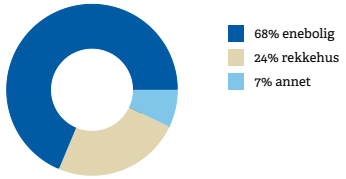
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Andenes sør	**7 min**
Ballspill	0.6 km
Andenes Flerbrukshall	**15 min**
Fotball	1.3 km
Vestbyen Treningssenter	**17 min**

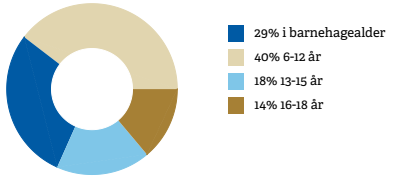
BOLIGMASSE



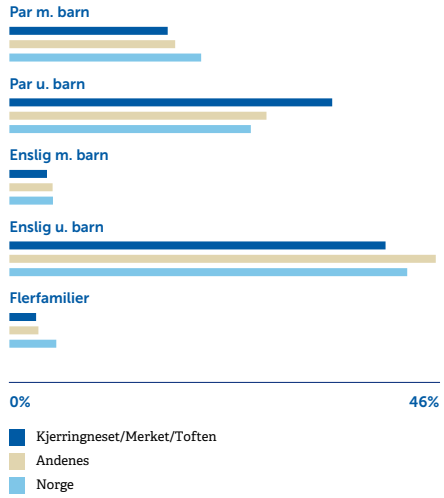
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**5 min**
Andenes Vinmonopol	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

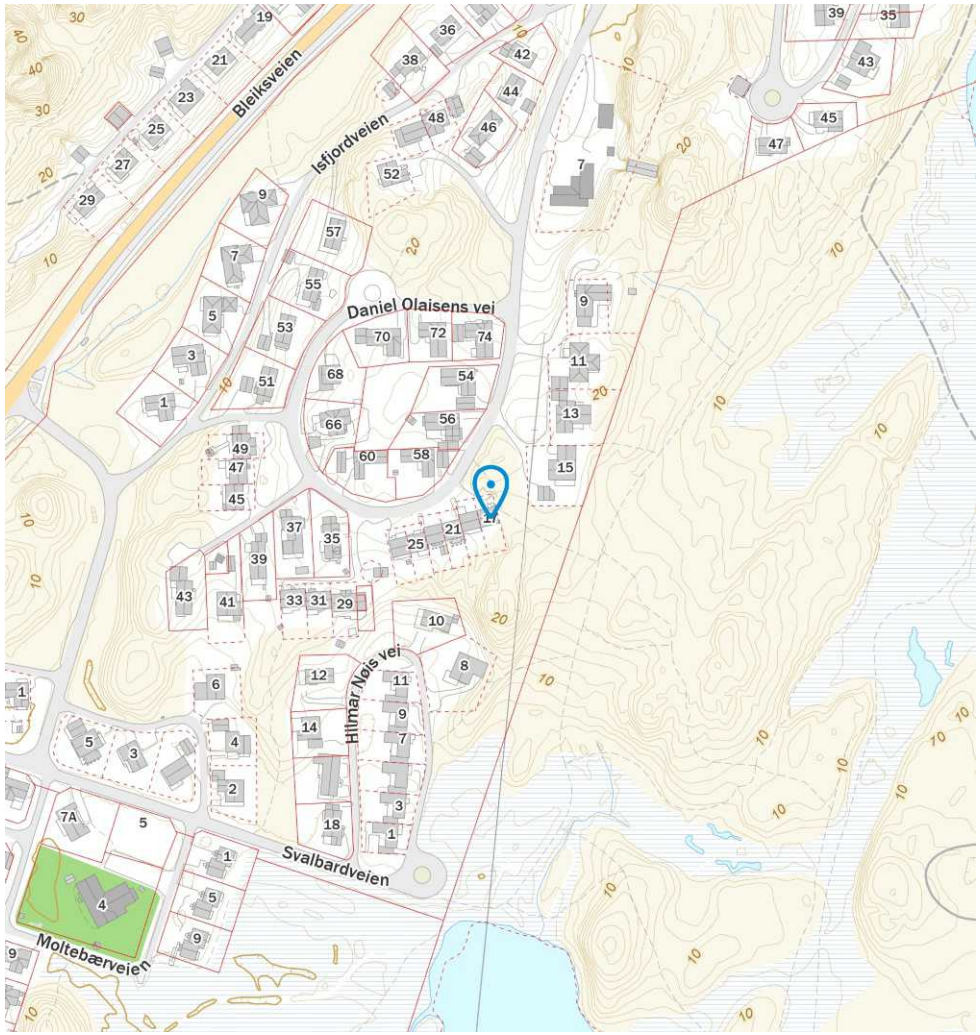


SIVILSTAND

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

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





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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

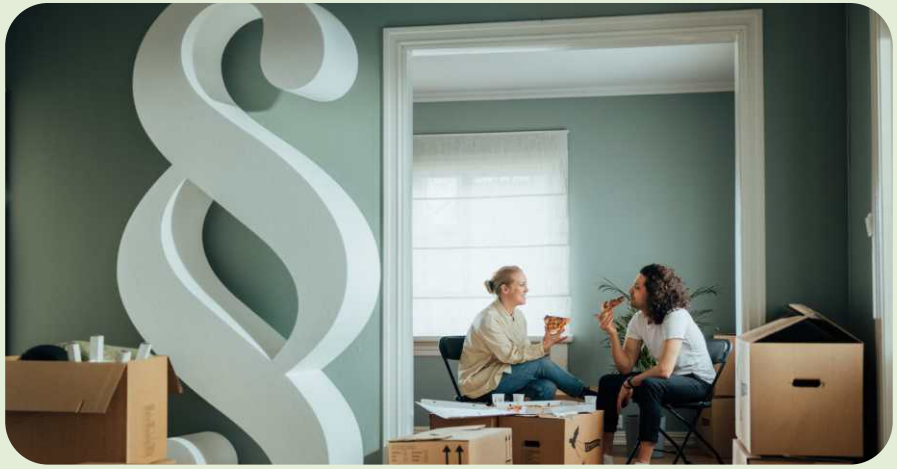
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28250049 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Daniel Olaisens vei 17, 8480 Andenes.
Gnr. 43, Bnr. 157, 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: 28250049
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.10.2025

EiendomsMegler 1

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no