

Velkommen til

Merkeveien 34, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Merkeveien 34
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1970
BRA/BRA-i	182 / 182 m²
Soverom	5

Energimerke E

EiendomsMegler1 presenterer Merkeveien 34

Dette er en oppgradert enebolig i attraktive omgivelser på Andenes. Boligen inneholder blant annet en lys og innbydende stue i åpen løsning med et nyere kjøkken fra 2019. Baderom ble oppusset i 2007 og renovert med ny innredning og dusj i 2020, fem soverom, kjellerstue, toalettrom og separat vaskerom. Oppvarming med varmepumpe i begge stuer. Flott opparbeidet uteområde med gode solforhold. Parkering på egen asfaltert gårdsplass. Boligen ble oppført i 1970 og holder normal standard hensyntatt byggeåret.

Eiendommen har beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser i Merket, ca. 3 km fra Andenes sentrum. Herfra er kort gangavstand til flere hverdagsfasiliteter som butikk, barnehage, bussholdeplass og idrettsanlegg. Nærhet til flotte turområder langs sjøen og i marka.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Merkeveien 34, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 45, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 383 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 82 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 83 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 271,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres over to terminer med et årsgebyr på kr 5 723,-

Eiendommen er registrert med 240 liters beholder.

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

Areal
BRA - i: 182 m²
BRA totalt: 182 m²
TBA: 106 m²

Bruksareal fordelt på etasje
U. etasje 92 m²
1. etasje 90 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
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen asfaltert gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 562 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Boligens dreneringssystem er fra 1999.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er utført med murt grunnmur (betongstein e.l.), utvendig pusset/slemmet.

Terrengforhold:
Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt og stedvis lett hellende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast. Utvendig avløpsrør (mellom bolig og kommunalt nett) ble skiftet i 1998. Nytt vanninntak (fra kommunal kum) ble installert i 2020.

Opparbeidet tomt med plen og etablerte uteplasser. Eiendommen er delvis inngjerdet. Innkjørsel og gårdsplass med asfalt.

Det gjøres oppmerksom på at deler av inngjerdet hageareal mot vest ligger utenfor eiendommens grense. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Byggeår
1970 ifølge midlertidig brukstillatelse.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 90 m²: Vindfang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, garderobe og gang.

U. etasje
BRA-i 92 m²: Trappegang, kjellerstue, 2 soverom, vaskerom, toalettrom, gang, 4 boder og utvendig kjellerinngang.

Utebod
BRA-e 13 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.

I tilstandsrapport under punktet om lovlighet står følgende:
Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger for eneboligen, datert 16.03.1968.
Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder fasadeendring og endret planløsning/bruksendring av rom i begge etasjer.

Fasadeendringer gjelder bl.a. stedvis endret vindusplassering, utforming og størrelse samt det er etablert terrasse og ny terrassedør i fasader mot nord og vest.

Endret planløsning i 1. etasje gjelder bl.a.:
- Fjernet vegg mellom kjøkken/stue og stue/entre.
- Ett soverom er tatt i bruk som garderoberom.

Endret planløsning og bruksendring av rom i kjelleretasje gjelder bl.a.:
- Etablert oppholdsrom der det opprinnelig var hobbyrom og tørkerom, bl.a. 2 soverom, kjellerstue og toalettrom. Godkjent bruksendring for disse avvik, datert 21.02.2025, er fremlagt av selger.
- Del av trappegang er omgjort til bod.
- Utvendig kjellerinngang er endret/utvidet i forhold til opprinnelig tegning.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om nødvendig.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det foreligger ikke tegninger for utebod.

Etter ferdigstillelse av tilstandsrapport har selger fått godkjent bruksendring fra Andøy kommune på bruksendring fra hobbyrom og tørkerom til stue, to soverom og bad i kjeller. Denne bruksendringen er avsluttet med ferdigattest. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Andøy kommune informerer i dok. Tillatelse til tiltak datert 21.02.2025 følgende under punkt Øvrige vurderinger:
Dette vedtaket omfatter kun bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltakshaver har oppgitt i søknaden at det tidligere er utført mindre fasadeendringer på boligen (innsetting av nye vinduer i soverom i kjelleretasje, endret plassering av verandadør og endret

størrelse på stue- og kjøkkenvinduer) uten at dette har blitt omsøkt og at endringene ønskes godkjent i ettertid. Vi gjør oppmerksom på at fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres er unntatt søknadsplikt. Dette følger av plan- og bygningsloven § 20-5 første ledd bokstav f. Vi vurderer at de omsøkte fasadeendringene er unntatt søknadsplikt og har derfor ikke vurdert disse nærmere.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og med normal standard hensyntatt byggeåret.

Tilbygg/modernisering:
- 2020: Nytt vanninntak fra bolig og frem til kommunal kum.
- 2019: Nytt kjøkken. Nytt taktekke, undertak og lekter inkl. takrenner og pipebeslag. Nye vinduer og terrassedør i kjøkken/stue.
Utvendig
oljetank fjernet.
- 2014: Sentralfyringsanlegg fjernet.
- 2007: Skiftet innmat (til automatsikringer) i sikringsskap. Bad oppusset inkl. nye vann- og avløpsrør/sluk.
- 1999: Utvendig drenering og fuktsikring etablert rundt hele boligen.
- 1998: Skiftet utvendig avløpsrør fra bolig til kommunalt anlegg.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2019 med malte glatte fronter og laminat benkeplate, underskap og høyskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og micro. Integrert ventilator i platetopp, avtrekk ut i yttervegg.

Bad:
Baderommet er utført med malte plater på veggene, malte himlingsplater i innvendig tak og vinyl våtromsbelegg på gulv. Det er ingen varmekilde i gulvet. Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen tettesjikt på vegger i våtsone. Plastsluk.
Baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt veggvifte. Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone under servant, uten å påvise unormale forhold.
Baderom fra byggeår. Oppusset i 2007. Teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Vaskerom:
Vaskerommet er utført med malte plater på veggene, malte himlingsplater i innvendig tak og vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet. Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen tettesjikt på vegg i våtsone. Plastsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.
Vaskerom fra byggeår. Overflateoppusset i ettertid. Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater i hovedetasjen er vesentlig utført med laminat på gulv, malte plater og malt tapet/strie på vegger og malte himlingsplater i innvendige tak.
Innvendige overflater i kjelleretasjen er vesentlig utført med laminat, belegg og malt betonggulv. Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Malt panel, malte plater og malte himlingsplater i innvendige tak.

Toalettrom:
Toalettrom i kjeller er utført med flis på vegger og gulv. Malte himlingsplater i innvendig tak. Rommet er utstyrt med toalett og baderomsinnredning med servant.

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

Rom under terreng:
Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn, stedvis med påliggende laminatgulv og belegg. Innredede rom har utlektet trevegg med platekledning (uten isolasjon) mot grunnmur. Hulltaking er foretatt ved bunnsvill på soverom mot nord, uten å påvise unormale forhold.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår er ikke intakt. Boligen har ingen ildsted tilkoblet pipen.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør.

Avløpsrør:
Innvendige synlige avløpsrør er av plast, vesentlig fra byggeår. Stedvis nyere rør. Innvendige skjulte avløpsrør (bunnledninger) er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår. Type rør (materiale) er ikke kjent.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon i form av veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder fra 2003.

Andre tekniske installasjoner:
Varmepumpe luft/luft i stue (fra 2018) og kjellerstue (fra 2023).

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i ettertid, bl.a. oppgradert til automatsikringer i sikringsskap. Div. spotbelysning.

Branntekniske forhold:
Boligen har seriekoblet brannalarmanlegg fra Verisure og 6 kg pulver brannslukningsapparat.

Utebod:
Byggeår 2017 iht. eier. Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt, med tilfredsstillende standard, og er ikke nærmere tilstandsvurdert.

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

TG2 – Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er stedvis ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er begrenset ventilering i deler av takkonstruksjonen, spesielt langs takfot hvor det mangler lufting. Det er stedvis påvist muggvekst på undertakplate. Det er registrert fuktmerker i undertak/takkonstruksjon rundt pipe og i gavlvegg mot vest. Isolasjon i etasjeskille har stedvis mangler og utettheter.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder generelt manglende åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag. Beslagsutførelse på enkelte vinduer er ikke fagmessig utført, bl.a. har beslaget feil helling slik at vannet ledes inn mot karmen samt det mangler spalte mellom karm og beslag.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Hovedytterdør og kjellerdør mangler beslag ved terskel. Hovedytterdør og kjellerdør har passert halvparten av forventet brukstid, og preges noe av slitasje og vedlikeholdsbehov. Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder generelt manglende åpning/klaring mellom kledning og beslag over dør.
- Balkonger/terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasse er festet direkte mot bordkledning.
- Fuktsikring og drenering: Utvendig fuktsikring (vortepapp) mangler stedvis tilfredsstillende avslutning ved terreng (kantlist).
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist stedvis skader og sprekker murte/pussede overflater i grunnmuren. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling (murpuss).
- Terrengforhold: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred. Terreng ved innkjøring/gårdsplass mot sørøst heller inn mot boligen. Terreng mot nordvest er i vesentlig grad flatt, og har ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje i henhold til alder. TG 2 gis likevel som en samlet vurdering basert på generelt preg av alder, utidsmessighet og stedvis gjenstående arbeid.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det er påvist stedvis svikt i laminatgulv i kjeller. Det er registrert stedvis gulvknirk. Høydeavvik på gulv er utført stikkprøvekontroll. Stue og kjøkken er kontrollert i hovedetasje, stue og gang er kontrollert i kjeller. Størst høydeavvik er registrert i gang i kjeller.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Pipe og ildsted: Pipen tilfredsstiller ikke gjeldende krav, og kan ikke tas i bruk slik den fremstår i dag. Pipen er bl.a. innkledd i hovedetasjen, og det foreligger pålegg om at pipen må pusses på krypeloftet. Det mangler også utvendig adkomst (fastmontert takstige).
- Rom under terreng: Det er stedvis påvist avskalling og kalkutfelling på overflater i mur og betong. Avviket er indikasjon på fuktopptrekk fra grunn.
- Innvendige dører: Enkelte dører må justeres.

- Vaskerom: Det er uegnede materialer i våtsoner. Avviket gjelder våtsone på vegg ved skyllekar. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist skader på innredning. Avviket gjelder brist i benkeplate ved skyllekar. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert knirk i gulvet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Sokkel mangler stedvis på innredning.
- Toalettrom: 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. Toalettrommet har kun ventilering via vindu som kan åpnes. Til info: opprinnelig støpejernsluk i gulvet er ikke intakt, eier har tettet sluket med fugeskum. Det er ikke krav til sluk i toalettrom.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket gjelder del av røranlegg som er fra byggeår.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 – Innvendig:
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vaskerom: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Avvik vedr. utettheter gjelder ufagmessig utførelse av gulvbelegg ved dør. Beleggskjøt er ikke sveiset og overgang mot vegg og terskel er ikke tett.
- Bad: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Avviket gjelder manglende tettesjikt på vegger i våtsone.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er registrert synlige avvik eller skader på anlegget. Fullverdig kontroll av el anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

TG IU (ikke undersøkt):
- Vaskerom, tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

Lovlighetsmangler påpekt av bygningssakkyndig:
- Byggetegninger enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Nærmere beskrivelse under punktet "innhold".

- Byggetegninger utebod: Lovlighet er ikke vurdert da godkjente tegninger ikke er fremlagt.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 2: Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Lagt opp nytt rørsystem på badet til dusj, servant og toalett, samt ny sluk i gulvet. Faglært arbeid utført av Rørleggermester Jan Ellingsen AS i 2007. Lagt nytt gulvbelegg på badet. Faglært arbeid utført av Malermester Rolf Olsen i 2007. Har selv lagt på baderomsplater og nye gulvplater. Ufaglært arbeid utført ved egeninnsats i 2007.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja; ny sluk.

Pkt. 5: Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Nytt utvendig tak fra Alsvågplater. Nye vinduer i stue og kjøkken. Ny dobbel verandadør. Mye nytt bordkledning pga vindus-/fasadeendringer. Faglært arbeid utført av Raiko Helemets i 2019.
Satt inn rømnings-/dagslysvindu på to soverom i kjeller. Dette for å få disse godkjent som varig oppholdsrom av kommunen. Tiltaket er utført og godkjent av kommunen. Faglært arbeid utført av Raiko Helemets i 2025.

Pkt. 10: Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
En gang i 1998 før vi i 1999 gravde opp hele huset og la ned drenering. Etter det har det ikke vært noen antydning til fuktproblemer.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja; Lagt drenering rundt hele huset med takrennenedløp tilknyttet drensrørene. Faglært arbeid utført av Rørleggermester Jan Ellingsen i 1999.

Pkt. 11: Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja; Drenering rundt hele boligen. Faglært arbeid utført av Rørleggermester Jan Ellingsen i 1999.

Pkt. 14: Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja; Brudd på avløpsledningen.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja; Skiftet avløpsrør fra huset til kommunal ledning. Faglært arbeid utført av Rørleggermester Jan Ellingsen i 1998.

Pkt. 19: Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja; Pipa på kaldloftet må pusses.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 23: Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja; Nytt sikringsskap. Faglært arbeid utført av Andøy Installasjon i 2007.

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

Ja; Bygd utebod i 2017.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja; Tiltaket trengte ikke godkjenning da det ikke er større enn at tiltaket kunne utføres uten godkjenning.

Pkt. 27: Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja; Har ikke endret rominndeling etter huset ble kjøpt i 1997. Bare generell oppussing av vegger og gulv.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja; Har fått muntlig godkjenning etter møte med kommunen i dag (19.02.25) og alle papirer er sendt inn. Gjelder to soverom i kjeller som nå har fått satt inn rømnings-/dagslysvindu.

Pkt. 28: Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja; Ferdigattest er sendt inn i dag (19.2.2025) etter møte med saksbehandler i kommunen.

Pkt. 35: Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja; Har inne en klage til kommunen i forbindelse med et byggeprosjekt som nærmeste nabo har bygd helt inntil vår skjerm-/levegg slik at vedlikehold som f.eks maling vil være umulig.

Pkt. 37: Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Det gjøres oppmerksomt på at Kjøper overtar ansvar for oppfølging og risiko for forholdet nevnt i punkt. 35 i selgers egenerklæring.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking og takkonstruksjon:
Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon med utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med stålplater. Taktekke inkl. undertak og lekter ble skiftet i 2019. Takrenner og nedløp i aluminium. Heldekkende pipebeslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Vinduer:
Malte trevinduer med utvendig alu-bekledning fra 2019 i stue og kjøkken. For øvrig malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer i kjeller er skiftet i senere tid, øvrig vinduer er mest sannsynlig fra 1990-tallet.

Dører:
Malte ytterdører i tre; hovedytterdør og kjellerdør. 2-fløyet malt terrassedør med utvendig alu-bekledning fra 2019 i stue.

Balkonger/terrasser:
Terrasse mot vest og ved hovedinngang er uført i trekonstruksjon med spaltedekke i tre. Uteplasser mot nord og sør er utført i trekonstruksjon med spaltedekke i tre.

Utvendige trapper:
Utvendige plassbygde trapper i tre.

Utebod:
Frittstående uthus er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med saltak som plassbygget konstruksjon med undertak og tekking med stålplater, vegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning og innvendig platekledning, tregulv og søylefundamenter i betong. 2-fløyet gangdør.

For ytterligere informasjon se bygningssakkyndiges rapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i etablert og attraktivt boligområde i Merket, like sørvest for Andenes sentrum. Rolig og barnevennlig område med begrenset trafikk. Fra eiendommen er det kort gangavstand til bl.a. barnehage, butikk, idrettsanlegg og bussholdeplass. En kort kjøretur unna er det barneskole (1. - 10. klasse). Nærhet til sjøen og flotte turmuligheter langs strandkanten, i marka og på fjellet.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Viktig informasjon
Andøy kommune har bekreftet at de vil sende tinglyst heftelse med dagbok nr. 4376, datert 24/10-69 (med følgende ordlyd: Fremleie eller overdragelse må godkjennes av grunneieren) til sletting.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 12.08.1970, 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.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra hobbyrom og tørkerom i kjeller til stue, soverom og bad, datert 24.02.2025. Kopi av

denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest for utebod.

Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA (etter 1. juli 2015) som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk. Varmepumpe i stue og kjellerstue.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

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 omfattet av Kommuneplanens arealdel, plan id 201301, datert 17.03.2014 og er satt av til boligbebyggelse. Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Vestbyen II og Merket II med plan-ID 196701, datert 17.06.1967. Endelig vedtatt arealplan.

Den komplette Kommuneplan med kart, bebyggelsesplan og reguleringsplan kan forelegges ved henvendelse til megler eller ses på kommunens hjemmesider.

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 554 434,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 217 735,-.

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.

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

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

Eier
Rune Schaug og Nina Therese Schaug

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 4375
Dato: 24.10.1969
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 4376
Dato: 24.10.1969
Med flere bestemmelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 1 500,- (inkl. mva).
Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 20.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 03-02-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 03.02.2025
Selgers egenerklæring, datert 19.02.2025
Energiattest, datert 20.01.2025
Bygningstegninger, datert 16.03.1968
Ferdigattest bruksendringer, datert 24.02.2025
Midlertidig brukstillatelse, datert 12.08.1970
Matrikkelrapport, datert 20.01.2025
Kartutsnitt, datert 20.01.2025
Situasjonskart, datert 20.01.2025
Reguleringsbestemmelser for Vestbyen II og Merket II, datert 20.06.1967
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil

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



Beliggenhet i attraktive omgivelser ved Merket, sørvest for Andenes sentrum.



Dette er en oppgradert enebolig med bl.a. 5 soverom, et nyere kjøkken, oppgradert bad og to hyggelige stuer.













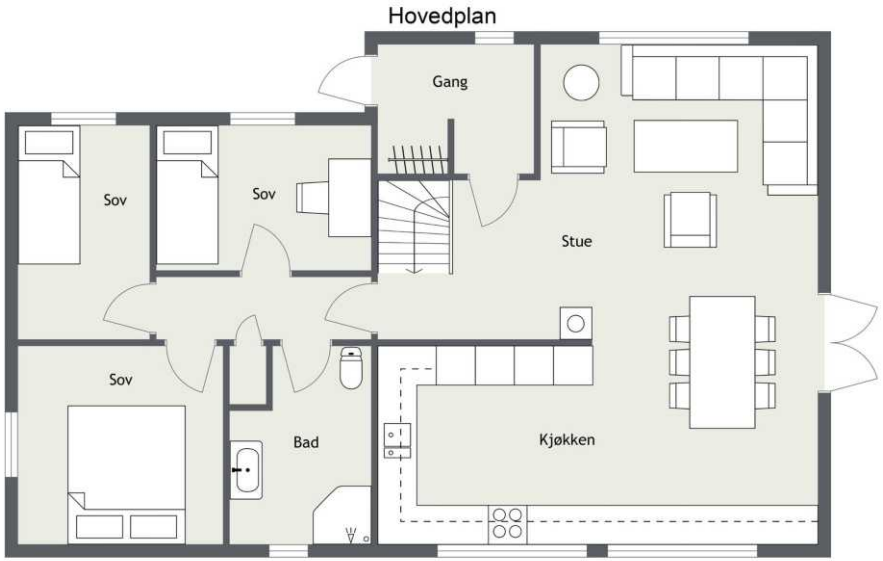




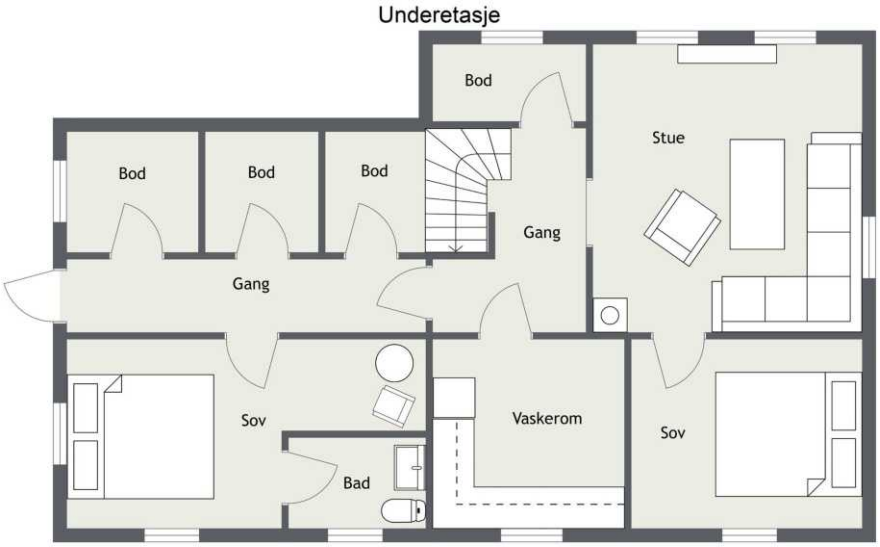








Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 43, bnr. 45

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 03.02.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13383-1214 **Referansenummer:** RW1768

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Inge Liland

inge@ttv.as
950 50 320

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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


Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1970. Bygget er byggemeldt i henhold til bygningsloven fra 1965, som da er referansenivå for grunnoppføring av bygningen.
Det er i ettertid gjort div. planendringer og bruksendring av rom, vesentlig i kjelleretasje, som ikke er registrert i kommunens arkiv. Selger har ikke opplysninger om når disse endringer er utført. Opprinnelig referansenivå legges derfor til grunn også for disse endringer.
Eier har i senere tid utført diverse oppgraderinger og fornyinger utvendig og innvendig. Se nærmere beskrivelse under "tilbygg/modernisering", samt årstall for utførelse som er oppgitt for de konstruksjoner dette gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon med utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med stålplater. Taktekke inkl. undertak og lekter ble skiftet i 2019.
Takrenner og nedløp i aluminium. Heldekkende pipebeslag i stål.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Malte trevinduer med utvendig alu-bekledning fra 2019 i stue og kjøkken. For øvrig malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer i kjeller er skiftet i senere tid, øvrig vinduer er mest sannsynlig fra 1990-tallet.
Malte ytterdører i tre, hovedytterdør og kjellerdør. 2-fløyet malt terrassedør med utvendig alu-bekledning fra 2019 i stue.
Terrasse mot vest og ved hovedinngang er uført i trekonstruksjon med spaltedekke i tre. Uteplasser mot nord og sør er utført i trekonstruksjon med spaltedekke i tre.
Utvendige plassbygde trapper i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i hovedetasje er vesentlig utført med laminat på gulv, malte plater og malt tapet/strie på vegger og malte himlingsplater i innvendige tak.
Innvendige overflater i kjelleretasje er vesentlig utført med laminat, belegg og malt betonggulv. Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Malt panel, malte plater og malte himlingsplater i innvendige tak.
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.
Betonggulv på grunn i kjeller.
Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår. til alder.
Teglsteinspipe fra byggeår er ikke intakt. Boligen har ingen ildsted tilkoblet pipen.
Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn, stedvis med påliggende laminatgulv og belegg. Innredede rom har utlektet trevegg med platekledning (uten isolasjon) mot grunnmur.
Hulltaking er foretatt ved bunnsvill på soverom mot nord, uten å påvise unormale forhold.

VÅTROM Gå til side

BAD
Vegger er utført med malte plater. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen tettesjikt på vegger i våtsone. Plastsluk.
Baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt veggvifte.
Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone under servant, uten å påvise unormale forhold.

VASKEROM
Vegger er utført med malte plater. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen tettesjikt på vegg i våtsone. Plastsluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

KJØKKEN Gå til side

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra 2019 er utført med malte glatte fronter og laminat benkeplate, underskap og høyskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og micro.
Integrert ventilator i platetopp, avtrekk ut i yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller er utført med flis på vegger og gulv. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet er utstyrt med toalett og baderomsinnredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør.
Innvendige synlige avløpsrør er av plast, vesentlig fra byggeår.
Stedvis nyere rør.
Innvendige skjulte avløpsrør (bunnledninger) er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår. Type rør (materiale) er ikke kjent.
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe luft/luft i stue (fra 2018) og kjellerstue (fra 2023).
200 liters varmtvannsbereder fra 2003.
Normal el-installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i ettertid, bl.a. oppgradert til automatsikringer i sikringsskap. Div. spottbelysning.
Boligen har seriekoblet brannalarmanlegg fra Verisure og 6 kg pulver brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligens dreneringssystem er fra 1999.
Boligen er utført med murt grunnmur (betongstein e.l.), utvendig pusset/slemmet.
Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt og stedvis lett hellende.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast. Utvendig avløpsrør (mellom bolig og kommunalt nett) ble skiftet i 1998. Nytt vanninntak (fra kommunal kum) ble installert i 2020.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er registrert avvik fra godkjente tegninger fra kommunalt arkiv i form av fasadeendring og endret planløsning/bruksendring av rom i begge etasjer.
Fasadeendringer gjelder bl.a. stedvis endret vindusplassering, utforming og størrelse samt det er etablert terrasse og ny terrassedør i fasader mot nord og vest.

Endret planløsning i 1. etasje gjelder bl.a.:
- Fjernet vegg mellom kjøkken/stue og stue/entre.
- Ett soverom er tatt i bruk som garderoberom.

Endret planløsning og bruksendring av rom i kjelleretasje gjelder bl.a.:
- Etablert oppholdsrom der det opprinnelig var hobbyrom og tørkerom, bl.a. 2 soverom, kjellerstue og toalettrom.
Godkjent bruksendring for disse avvik, datert 21.02.2025, er fremlagt av selger.
- Del av trappegang er omgjort til bod.
- Utvendig kjelleringang er endret/utvidet i forhold til opprinnelig tegning.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om nødvendig.

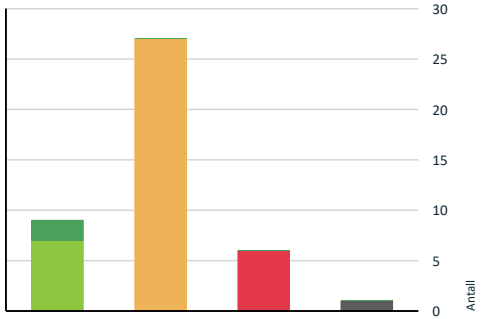
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da godkjente tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Sammendrag av boligens tilstand

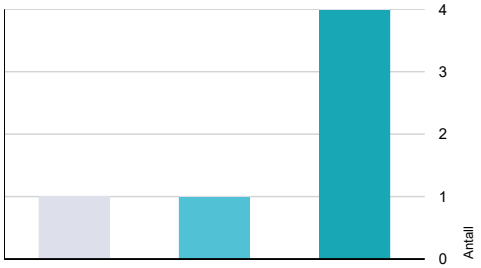
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Uthus er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er iht. retningslinjer vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **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 - 2** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i brukstillatelse, fra kommunalt arkiv.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt vanninntak fra bolig og frem til kommunal kum.
2019	Modernisering	Nytt taktekke, undertak og lekter inkl. takrenner og pipebeslag. Nye vinduer og terrassedør i kjøkken/stue. Arbeidet utført av Raiko Helemets.
2014	Ombygging	Sentralfyringsanlegg fjernet. Utvendig oljetank fjernet i 2019.
2007	Modernisering	Skiftet innmat (til automatsikringer) i sikringsskap. Arbeid utført av Andøy Installasjon.
2007	Modernisering	Bad oppusset inkl. nye vann- og avløpsrør/sluk. Arbeidet er utført som egeninnsats samt innleid rørlegger, elektriker og gulvlegger. Opplysning iht. eier.
1999	Modernisering	Utvendig drenering og fuktsikring etablert rundt hele boligen. Arbeidet utført av Rørleggermester Jan Ellingsen.
1998	Modernisering	Skiftet utvendig avløpsrør fra bolig til kommunalt anlegg. Arbeid utført av Rørleggermester Jan Ellingsen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med stålplater. Taktekke inkl. undertak og lekter ble skiftet i 2019 i henhold til opplysning fra selger.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium. Heldekkende pipebeslag i stål.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Bordkledning er delvis skiftet i senere tid i forbindelse med skifte av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilfredsstillende lufting av utvendig kledning bør etableres for å unngå skade eller redusert levetid på konstruksjonen.

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon med utførelse i henhold til byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er begrenset ventilering i deler av takkonstruksjonen, spesielt langs takfot hvor det mangler lufting..
• Det er stedvis påvist muggvekst på undertakplate.
• Det er registrert fuktmerker i undertak/takkonstruksjon rundt pipe og i gavlvegg mot vest.
• Isolasjon i etasjeskille har stedvis mangler og utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Skader og utettheter i dampsperre bør utbedres.
• Undertakplater med mugg bør behandles/rengjøres eller skiftes ut.
• Fuktmerker som er påvist er mest sannsynlig fra tidligere lekkasje. Søk med fuktindikator på befaringstidspunktet avdekket ingen unormale fuktverdier i disse områder, men det kan ikke utelukkes at fukt kan oppstå på andre tider av året. Forholdet bør holdes under oppsikt.
• Isolasjon bør utbedres. Avviket fører bl.a. til varmetap og oppvarming av takkonstruksjonen, med risiko for isdannelse på yttertaket.

Takkonstruksjon er generelt å regne som risikokonstruksjon og bør inspiseres jevnlig. Det er viktig at takkonstruksjoner er tilstrekkelig ventilert som sikrer god luftsirkulasjon for å unngå skader som følge av fukt og kondens i konstruksjonen.









TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med utvendig alu-bekledning fra 2019 i stue og kjøkken. For øvrig malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer i kjeller er skiftet i senere tid, øvrig vinduer er mest sannsynlig fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Enkelte vinduer har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder generelt manglende åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag.
Beslagsutførelse på enkelte vinduer er ikke fagmessig utført, bl.a. har beslaget feil helling slik at vannet ledes inn mot karmen samt det mangler spalte mellom karm og beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Vinduer må justeres.

• Det er behov for stedvis vedlikehold både innvendig og utvendig. Behov for utskifting av eldste vinduer bør påregnes innen rimelig tid.
• Avvik rundt innsettingsdetaljer og beslagsutførelse bør utbedres. Avviket medfører mangelfull lufting og fare for fuktopptrekk i trevirket med risiko for råteskade.



Eksempel på punktert glass.



Eksempel på avvik i utførelse på vinduer fra 2019. Det mangler tilstrekkelig åpning/spalte mellom bordkledning og beslag. Uheldig utførelse av bordkledning, ubehandlet endeved mot karm er utsatt for fuktopptrekk med risiko for råte over tid.



Eksempel på manglende spalteåpning mellom kledning og beslag over vinduer fra 2019.



Eksempel på utvendig avvik rundt innsettingsdetaljer, beslagsutførelse og vedlikeholdsbehov. Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder generelt manglende åpning/klaring mellom utvendig kledning og vindusbeslag. Dette kan medføre redusert levetid pga. fukt- og råteskade i trevirket.

TG 2 Dører

Malte ytterdører i tre.
2-fløyet malt terrassedør med utvendig alu-bekledning fra 2019.
Hovedytterdør og kjellerdør er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Hovedytterdør og kjellerdør mangler beslag ved terskel.
• Hovedytterdør og kjellerdør har passert halvparten av forventet brukstid, og preges noe av slitasje og vedlikeholdsbehov.

Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder generelt manglende åpning/klaring mellom kledning og beslag over dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Avvik rundt innsettingsdetaljer og beslagsutførelse bør utbedres. Avviket medfører mangelfull lufting og fare for fuktopptrekk i trevirket med risiko for råteskade.
• Behov for generelt vedlikehold bør påregnes på enkelte dører.



Eksempel på manglende spalteåpning mellom kledning og beslag over terrassedør.
Uheldig utførelse av bordkledning, ubehandlet endeved mot karm er utsatt for fuktopptrekk med risiko for råte over tid.

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Kjellerdør mangler beslag ved terskel.





Hovedytterdør mangler beslag ved terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest og terrasse ved hovedinngang er uført i trekonstruksjon med spaltedekke i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Terrasse er festet direkte mot bordkledning.

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

• Innfesting direkte mot bordkledning er uheldig, bl.a. i forhold til forankringskapasitet og vedlikehold. Utførelsen medfører omfattende tiltak ved evt. utskifting av bordkledning.







TG 1 Uteplasser

Uteplasser mot nord og sør er utført i trekonstruksjon med spaltedekke i tre.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige plassbygde trapper i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i hovedetasje er vesentlig utført med laminat på gulv, malte plater og malt tapet/strie på vegger og malte himlingsplater i innvendige tak.
Overflater i stue/kjøkken er fornyet i senere år. Øvrige oppholdsrom har eldre overflater som er overflater som er oppusset/malt. Normal bruksslitasje i henhold til alder.

TG 2 Overflater - 2

Innvendige overflater i kjelleretasje er vesentlig utført med laminat, belegg og malt betonggulv. Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Malt panel, malte plater og malte himlingsplater i innvendige tak.
Noen oppholdsrom er oppusset i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje i henhold til alder. TG 2 gis likevel som en samlet vurdering basert på generelt preg av alder, utidsmessighet og stedvis gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men generell oppgradering og fornying av innvendige overflater bør påregnes innen rimelig tid.









Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er påvist stedvis svikt i laminatgulv i kjeller.
• Det er registrert stedvis gulvknirk.

Høydeavvik på gulv er utført stikkprøvekontroll. Stue og kjøkken er kontrollert i hovedetasje, stue og gang er kontrollert i kjeller. Størst høydeavvik er registrert i gang i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

• Svikt i laminatgulv skyldes mest sannsynlig ujevnheter undergulvet. Dersom avviket skal utbedres må betonggulvet mest sannsynlig rettes opp.
• Utbedring av gulvknirk vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, bør slike tiltak vurderes.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår, pipen er ikke intakt. Boligen har ingen ildsted tilkoblet pipen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipen tilfredsstiller ikke gjeldende krav, og kan ikke tas i bruk slik den fremstår i dag. Pipen er bl.a. innkledd i hovedetasjen, og det foreligger pålegg om at pipen må pusses på krypeloftet. Det mangler også utvendig adkomst (fastmontert takstige).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn, stedvis med påliggende laminatgulv og belegg. Innredede rom har utlektet trevegg med platekledning (uten isolasjon) mot grunnmur.
Hulltaking er foretatt ved bunnsvill på soverom mot nord, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking kun er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted i boligen) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre deler av boligen. Nærmere undersøkelse anbefales generelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis påvist avskalling og kalkutfelling på overflater i mur og betong. Avviket er indikasjon på fuktopptrekk fra grunn.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påviste avvik kan være av eldre årgang, før drenering ble etablert i 1999, men dette er vanskelig å bekrefte.
Det anbefales jevnlig tilsyn av forholdet. Kalkutfelling på vegg og gulv bør fjernes og skader i overflater repareres.

Generelt har eldre kjellerrom begrenset egnethet for innredning til oppholdsrom. Konstruksjonen er ofte utført uten tilfredsstillende fuktsikring og isolasjon mot grunn.









TG 3 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp mellom etasjer.
Loftsluke med stige for adkomst til kryploft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører og heltre furudører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Overflateoppusset i ettertid
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Avviket gjelder våtsone på vegg ved skyllekar.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom på økt risiko for skade. Våtrommet fungerer ved normalt bruk, men påviste avvik i forhold til mangelfullt fall på gulv og manglende høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel medfører økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert hendelse.
For å oppnå TG 0 eller 1 kreves omfattende tiltak. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Ved evt. renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen tettesjikt på vegg i våtsone. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Avvik vedr. utettheter gjelder ufagmessig utførelse av gulvbelegg ved dør. Beleggskjøt er ikke sveiset og overgang mot vegg og terskel er ikke tett.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utette rørgjennomføringer i våtsone.





Utett beleggskjøt ved dørterskel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

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

Avviket gjelder brist i benkeplate ved skyllekar.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Avviket medfører risiko for fuktskade i benkeplate.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

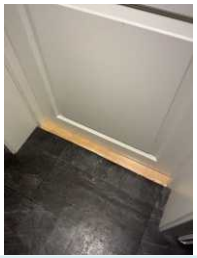
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår. Oppusset i 2007.
Teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Vindu i våtsone ved dusj medfører liten risiko så lenge det benyttes dusjkabinett som hindrer direkte vannsprut mot vinduet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

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





1. ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen tettesjikt på vegger i våtsone. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Avviket gjelder manglende tettesjikt på vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Våtrommet tilfredsstiller ikke krav til vanntett sjikt i alle våtsone, og har dermed noe begrenset funksjon. Våtrommet fungerer inntil videre forutsatt at det benyttes dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må forholdet utbedres, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av våtrommet vil være av betydning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utette rørgjennomføringer i vegg i våtsone.



Sluk under dusjkabinett.



Tettesjikt mangler på vegg i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt veggvifte.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone under servant, uten å påvise unormale forhold.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning er utført med malte glatte fronter og laminat benkeplate, underskap og høyskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og micro.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Sokkel bør utbedres.



Sokkel mangler stedvis.



Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator i platetopp, avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller er utført med flis på vegger og gulv. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet er utstyrt med toalett og baderomsinnredning med servant.

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.

Toalettrommet har kun ventilering via vindu som kan åpnes.

Til info: opprinnelig støpejernsluk i gulvet er ikke intakt, eier har tettet sluket med fugeskum. Det er ikke krav til sluk i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført med kobberrør.

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

Avviket gjelder del av røranlegg som er fra byggeår.

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



Hovedstoppekran i vegg bak inspeksjonsluke på vaskerom.

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Innvendige synlige avløpsrør er av plast, vesentlig fra byggeår. Stedvis nyere rør.
Innvendige skjulte avløpsrør (bunnledninger) er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår. Type rør (materiale) er ikke kjent.

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

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

• Tilfredsstillende lufting bør etableres.
Det anbefales at luftingen føres over tak (over øverste installasjon). Lufterøret bør ikke være mindre dimensjon enn hovedløp.



Stakeluke bak inspeksjonsluke på vaskerom



Provisorisk avløpslufting er etablert på utsiden av kjellermur.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft i stue (fra 2018) og kjellerstue (fra 2023).

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder fra 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

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



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Normal el-installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i ettertid, bl.a. oppgradert til automatsikringer i sikringsskap.

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.
   1970 Deler av el-anlegget er fra opprinnelig byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på ufagmessig installasjon på kryploft.

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på ufagmessig installasjon på kryploft.



Sikringsskap fra opprinnelig byggeår. Fornyet med ny innmat (automatsikringer) i 2007 iht. egenerklæring.

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.

Boligen har seriekoblet brannalarmanlegg fra Verisure og 6 kg pulver brannslukningsapparat.

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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er fra 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kantlist bør monteres over terreng. Risiko for inntrengning av overflatevann i kjeller.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

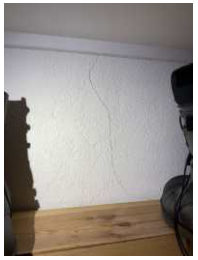
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis skader og sprekker murte/pussede overflater i grunnmuren.
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling (murpuss).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

Tilstandsrapport









• Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.
• Terreng ved innkjøring/gårdsplass mot sørøst heller inn mot boligen. Terreng mot nordvest er i vesentlig grad flatt, og har ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Avvik vedr. marin leire medfører normalt liten eller ingen risiko, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved evt. større endring/utbygging på eiendommen kan det pålegges krav fra offentlig myndighet om ytterligere undersøkelser av grunnforhold.
• Terrenget bør justeres for å oppnå riktig helling ved grunnmur.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra bygning, for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling fra grunnmuren i en avstand på minimum 3 meter.





TG 2 Terrengforhold

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt og stedvis lett hellende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast. Utvendig avløpsrør (mellom bolig og kommunalt nett) ble skiftet i 1998. Nytt vanninntak (fra kommunal kum) ble installert i 2020. Opplysning i henhold til selger.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m²/182 m²

Enebolig: Vindfang, Stue/kjøkken, Bad, 4 Soverom, Garderobe, 4 Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Toalettrom, 4 Bod

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 300 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 0,55 da., med påstående enebolig og uthus, er beliggende i etablert boligområde i Merket, sørvest for Andenes sentrum.
Sentral beliggenhet med bl.a. gangavstand til barnehage og dagligvarebutikk samt nærhet til tilrettelagt turområde.

Bolig, med sørøstvendt hovedfasade, som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette bl.a. grunnet utførte oppgraderinger og påkostninger både utvendig og innvendig de senere år.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Merkeveien 53 ,8480 ANDENES			14-12-2023	2 350 000	**2 600 000**		2 600 000	**25 743**
	101 m²	1969	3 sov						
2	Støa 4 ,8480 ANDENES			30-09-2024	3 950 000	**3 950 000**		3 950 000	**19 652**
	201 m²	1982	3 sov						
3	Strandgata 123 ,8480 ANDENES			16-08-2023	2 250 000	**2 400 000**		2 400 000	**17 266**
	139 m²	1970	3 sov						
4	Røsslyngveien 9 ,8480 ANDENES			25-11-2024	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**15 837**
	221 m²	1984	3 sov						
5	Strandgata 131 ,8480 ANDENES			11-01-2025	2 250 000	**2 250 000**		2 250 000	**13 158**
	171 m²	1970	3 sov						

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.	16 271
Forsikring. Opplysning iht. eier.	Kr.	11 508
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.	5 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 500 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 700 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 250 000**

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

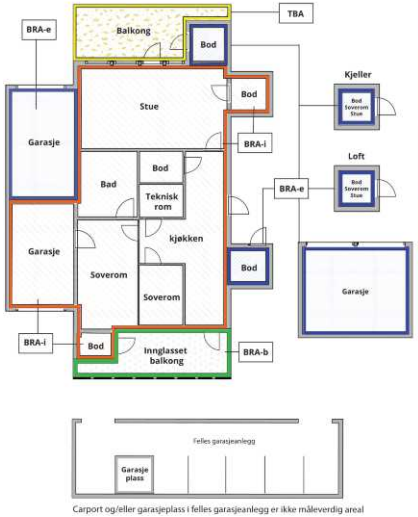
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	90			90	106
Kjeller	92			92	
SUM	**182**				**106**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Vindfang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Gang		
Kjeller	Trappegang, Kjellerstue, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Utv. kjellerinngang		

Kommentar

Etasjehøyde i kjeller er i snitt ca. 2,10 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik fra godkjente tegninger fra kommunalt arkiv i form av fasadeendring og endret planløsning/bruksendring av rom i begge etasjer.
Fasadeendringer gjelder bl.a. stedvis endret vindusplassering, utforming og størrelse samt det er etablert terrasse og ny terrassedør i fasader mot nord og vest.

Endret planløsning i 1. etasje gjelder bl.a.:
- Fjernet vegg mellom kjøkken/stue og stue/entre.
- Ett soverom er tatt i bruk som garderoberom.

Endret planløsning og bruksendring av rom i kjelleretasje gjelder bl.a.:
- Etablert oppholdsrom der det opprinnelig var hobbyrom og tørkerom, bl.a. 2 soverom, kjellerstue og toalettrom. Godkjent bruksendring for disse avvik, datert 21.02.2025, er fremlagt av selger.
- Del av trappegang er omgjort til bod.
- Utvendig kjellerinngang er endret/utvidet i forhold til opprinnelig tegning.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om nødvendig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilbygd redskapsbod er ikke medtatt som eget rom eller medregnet i oppgitte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da godkjente tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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)**
Enebolig	159	23
Bod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Inge Liland	Takstingeniør
	Rune Schaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	43	45		0	562.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Merkeveien 34

Hjemmelshaver

Schaug Nina Therese, Schaug Rune

Kommentar

Deler av inngjerdet hageareal mot vest ligger utenfor eiendommens grense.

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i etablert og attraktivt boligområde i Merke, like vest for Andenes sentrum.
Barnevennlig område, bl.a. grunnet adkomst fra kommunal vei med begrenset lokaltrafikk. Kort gangavstand til bl.a. barnehage og butikk.
Nærhet til etablert og tilrettelagt turområde.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og etablerte uteplasser. Eiendommen er delvis inngjerdet.
Innkjørsel og gårdsplass med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående uthus er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med saltak som plassbygget konstruksjon med undertak og tekking med stålplater, vegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning og innvendig platekledning, tregulv og søylefundamenter i betong.
2-fløyet gangdør.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.01.2025		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	20.01.2025		Fremvist	2	Nei
Fra Infoland	10.02.2025		Fremvist	97	Nei
Norges Eiendommer	20.01.2025		Gjennomgått	3	Nei
Statens Kartverk	20.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier	03.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	29.01.2025		Gjennomgått	2	Nei

Merkeveien 34 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 45
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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.





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

Nina Therese Schaug

Rune Schaug

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1997
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Merkeveien 34
8480 Andenes

1871-43/45/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Rørleggermester Jan Ellingsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt rørsystem på badet til dusj, servant og toalett, samt ny sluk i gulvet.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Malermester Rolf Olsen
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt gulvbelegg på badet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Beskrivelse av arbeidet: Har selv lagt på baderomsplater og nye gulvplater.

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

• **Ja**

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

Ny sluk

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?: 2019
Firmanavn: Raiko Helemets
Beskrivelse av arbeidet: Nytt utvendig tak fra Alsvågplater. Nye vinduer i stue og kjøkken. Ny dobbel verandadør. Mye nytt bordkledning pga vindus-/fasadeendringer.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Raiko Helemets

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn rømnings-/dagslysvindu på to soverom i kjeller. Dette for å få disse godkjent som varig oppholdsrom av kommunen. Tiltaket er utført og godkjent av kommunen.

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**

En gang i 1998 før vi i 1999 gravde opp hele huset og la ned drenering. Etter det har det ikke vært noen antydning til fuktproblemer.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

   Firmanavn: Rørleggermester Kan Ellingsen

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt drenering rundt hele huset med takrennenedløp tilknyttet drensrørene.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

   Firmanavn: Rørleggermester Jan Ellingsen

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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 avløpsledningen

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

   Firmanavn: Rørleggermester Jan Ellingsen

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsrør fra huset til kommunal ledning.

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?

• **Ja**

Pipa på kaldloftet må pusses.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Andøy Installasjon
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringskap

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Bygd utebod i 2017

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Tiltaket trengte ikke godkjenning da det ikke er større enn at tiltaket kunne utføres uten godkjenning.

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

Har ikke endret rominndeling etter huset ble kjøpt i 1997. Bare generell oppussing av vegger og gulv.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Har fått muntlig godkjenning etter møte med kommunen i dag (19.02.25) og alle papirer er sendt inn. Gjelder to soverom i kjeller som nå har fått satt inn rømnings-/dagslysvindu.

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

Ferdigattest er sendt inn i dag (19.2.2025) etter møte med saksbehandler i kommunen.

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?
• **Ja**

Har inne en klage til kommunen i forbindelse med et byggeprosjekt som nærmeste nabo har bygd helt inntil vår skjerm-/levegg slik at vedlikehold som f.eks maling vil være umulig.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	20.01.2025 kl. 12:29
Gårdsnummer:	43	Produsert av:	Erik Hansen - Andøy
Bruksnummer:	45	Attestert av:	Andøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

20.01.2025 12:29 Side 1 av 7

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GATE 2 TOMT 22
Etableringsdato:	24.10.1969
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 43 / 45	562,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7689197	542466		562,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	19.06.2017			1871beo	19.06.2017
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 43/45	0	
	Sentralpunkt flyttet				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skyldeling	24.10.1969				
Skyldeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 43/42	0	
		Mottaker	1871 - 43/45	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.07.2017			1871beo	06.11.2017
Oppmålingsforretning	2017000710	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1871 - 43/42	0	
		Berørt	1871 - 43/45	0	
		Berørt	1871 - 43/59	0	
		Berørt	1871 - 56/5	0	
		Berørt	1871 - 56/22	0	
		Berørt	1871 - 56/23	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Merkeveien	1310	34			Grunnkrets	0106 Andenes 6	Nei
						Stemmekrets:	1 Andenes	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303 Andøy	
				7689188	542469	Postnr.område:	8480 ANDENES	
						Tettsted:	7861 Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

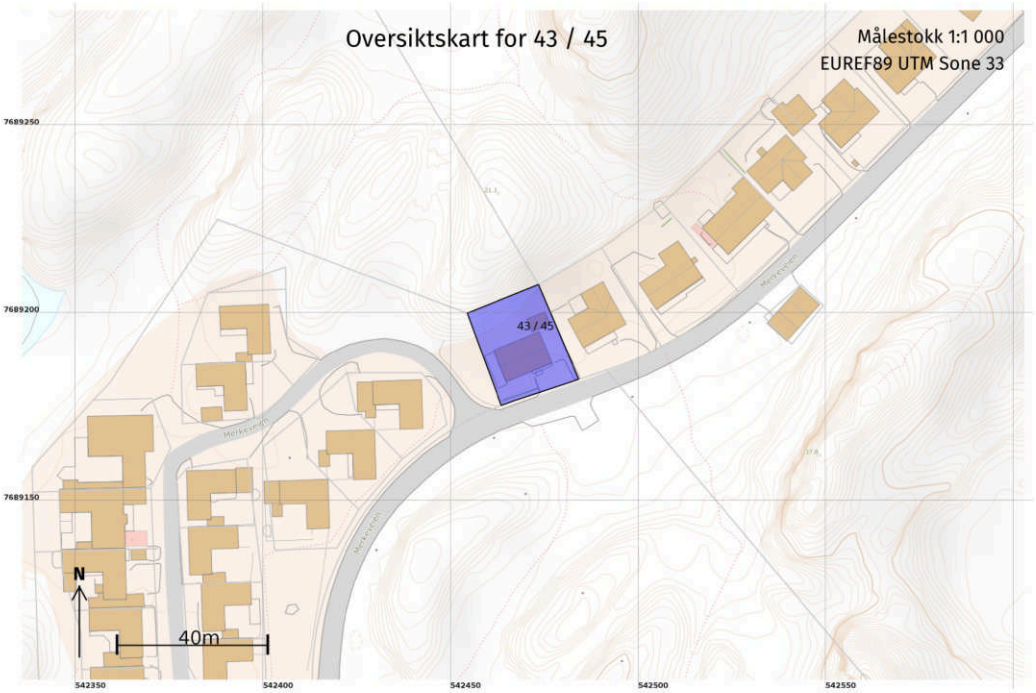
Bygningsnr:	190 321 908			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	145	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7689188	Øst:	542469	Bruksareal totalt:	145	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

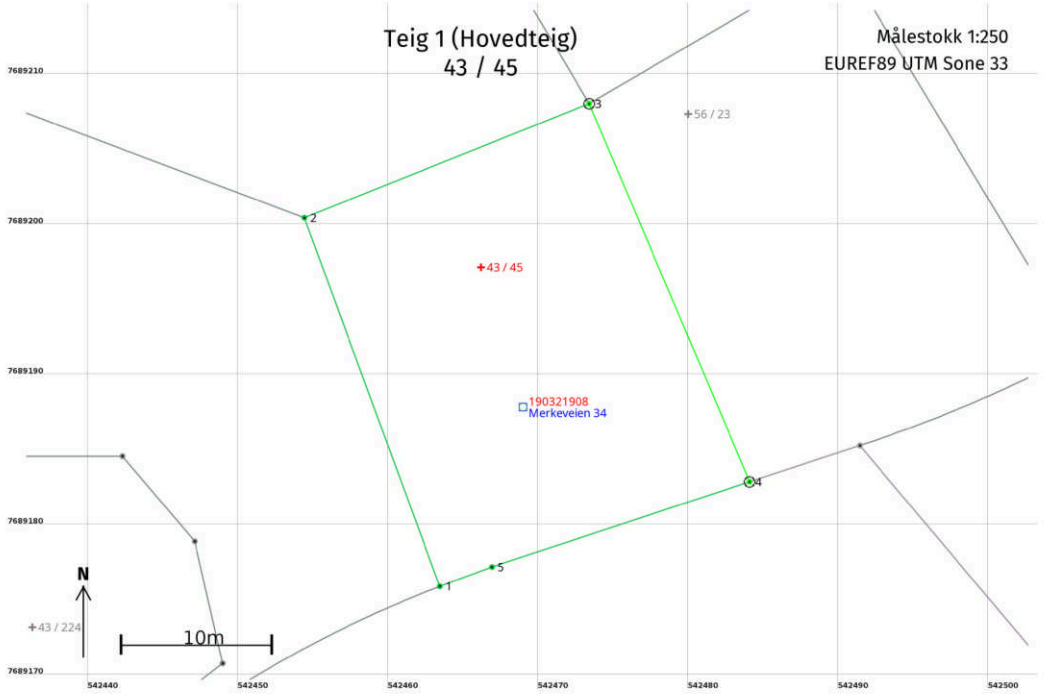
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	71	0	71	0	0	0	0	0
K01	0	74	0	74	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1310 Merkeveien 34	H0101	Bolig	145	0	Kjøkken	0	0	43/45





Areal og koordinater

Areal: 562,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7689197 **Øst:** 542466

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7689176,06	542463,47		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			26,14				
2	7689200,59	542454,45		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			20,43				
3	7689208,19	542473,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
			27,34				
4	7689183,02	542484,09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
			18,07				
5	7689177,35	542466,93		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			3,69				

ANDØY KOMMUNE
Byggesak

Rune Schaug
Merkeveien 34

8480 Andenes

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
24/1047-5/HOAN		21.02.2025

Tillatelse til tiltak

Tiltak:	Bruksendring fra hobbyrom og tørkerom til stue, soverom og bad
Byggested:	Gbnr: 43/45 Merkeveien 34
Tiltakshaver:	Nina Therese Schaug Merkeveien 34 8480 Andenes

Vedtak
Byggesaksavdelingen godkjenner søknad om bruksendring fra hobbyrom og tørkerom til stue, soverom og bad, som vi mottok 18.04.24.

Rettslig grunnlag
Tillatelse til tiltak er gitt i medhold av pbl § 21-4.

Vedtaket er begrunnet i saksutredningen nedenfor.

SAKSOPPLYSNINGER

Kort beskrivelse av søknaden
Det søkes om bruksendring fra hobbyrom og tørkerom til stue, to soverom og bad i kjeller. Det skal ikke opprettes ny boenhet.

Plangrunnlaget for eiendommen
Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* og underformål *boligbebyggelse* i kommuneplanens arealdel 2013-2024, plan-ID 1871_201301, vedtatt 17.03.2014.

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har ikke vært på høring.

Nabovarsling
Tiltakshaver har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter tiltakshavers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Tiltakshavers redegjørelse
Vi viser til innsendt redegjørelse i saken.

KOMMUNENS VURDERING

Bruksendring
Tiltaket er i tråd med eiendommens arealformål. Planløsningen oppfattes som akseptabel. Rømningsveier, dagslys, og takhøyde synes å være tilfredsstillende. Kommunen imøtekommer tiltak som gir økt bokvalitet gjennom rom og funksjoner ut over det som er minstekrav.

Tekniske krav
Det er ikke søkt om unntak eller dispensasjon fra teknisk forskrift. Vi legger til grunn for tillatelsen at alle relevante tekniske krav oppfylles iht. TEK17.

Øvrige vurderinger
Dette vedtaket omfatter kun bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltakshaver har oppgitt i søknaden at det tidligere er utført mindre fasadeendringer på boligen (innsetting av nye vinduer i soverom i kjelleretasje, endret plassering av verandadør og endret størrelse på stue- og kjøkkenvinduer) uten at dette har blitt omsøkt og at endringene ønskes godkjent i ettertid. Vi gjør oppmerksom på at fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres er unntatt søknadsplikt. Dette følger av plan- og bygningsloven § 20-5 første ledd bokstav f. Vi vurderer at de omsøkte fasadeendringene er unntatt søknadsplikt og har derfor ikke vurdert disse nærmere.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 24/1047			
Beskrivelse	**Tegningsnr.**	**Dato**	**Dok-ID**
Plantegning kjeller*			66761

**tegningen godkjennes frem til vi mottar oppdatert tegning av bedre kvalitet. Tegningen er kun brukt for å vurdere denne konkrete bruksendringen, og egner seg ikke som godkjent tegning i vårt arkiv.*

Krav til plassering av tiltaket
Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

KOMMUNENS KONKLUSJON

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

VILKÅR I DEN VIDERE PROSESSEN

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse må dere opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Dere må sende oss følgende dokumentasjon ved søknad om ferdigattest:

- Oppdatert tegning av den nye situasjonen som inneholder:
  - Tittelfelt med følgende informasjon:
    - Gårds- og bruksnummer
    - Byggeadresse
    - Navn på tiltakshaver
    - Type tegning, f.eks. «plantegning kjelleretasje»
    - Tegningsnummer
    - Dato
  - Målbart areal (BRA) for rommet som skal bruksendres til stue.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Klageadgang
Det er mulig å klage på dette vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Nærmere opplysninger om klageadgang fremgår av vedlagt orientering om klageadgang.

Tillatelsen gjelder i tre år
Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet påhviler den ansvarlige.

Tilsyn
Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplassen. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler
Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Privatrettslige forhold
Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken, og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Gebyr

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales saksbehandlingsgebyr etter satser i Andøy kommunes gebyrregulativ. Gebyrregulativet er publisert på kommunens nettsider. Vi sender ut faktura for saksbehandlingen separat.

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Byggesaksgebyr	Søknad om tiltak uten ansvarsrett, med søknadsplikt etter PBL § 20-4	4284	1	4284	Nina Therese Schaug
Byggesaksgebyr	Grunngebyr for alle byggesaker som ikke er levert gjennom elektronisk søknadsportal (e-byggesaksløsninger)	600	1	600	Nina Therese Schaug

Med hilsen

Annika Hof-Hjellvik
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Hovedmottakere:

Nina Therese Schaug	8480	Andenes
Rune Schaug	8480	Andenes

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

ANDØY KOMMUNE
Byggesak

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved LOV-2024-06-25-53 fra 01.07.2024, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/1915

Tiltakshaver:
Nina Therese Schaug
Merkeveien 34
8480 Andenes

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Merkeveien 34	43	45		

Tiltakets/byggets art:
Bruksendring fra hobbyrom og tørkerom i kjeller til stue, soverom og bad, slik det fremgår av vedtak av 21.02.2025 med arkivsaksreferanse 24/1047-5/HOAN.

Vedtaksdato:	**Saksnr.:**
24.02.2025	24/1047

Dato for søknad om ferdigattest:	19.02.2025

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-4.

Merknader:

1. Ferdigattest er gitt på grunnlag av de opplysningene kommunen har mottatt. Dersom det senere skulle vise seg at opplysningene er uriktige, vil ferdigattesten kunne trekkes tilbake.

2. Tiltakshaver har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Tiltakshaver har også bekreftet at det ikke forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.

3. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket har nødvendig produktgodkjenning, at produkter tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav, og at produktsertifikater samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

4. Godkjente tegninger ligger i sak 24/1047.

5. Det er mulig å klage på dette vedtaket. Fristen for å klage er tre uker. Nærmere opplysninger om klageadgang fremgår av vedlagt orientering om klageadgang.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Andenes	24.02.2025	Annika Hof-Hjellvik *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Byggesaksgebyr	Administrasjonsgebyr for alle vedtak etter førstegangsvedtak. Administrasjonsgebyret legges til i alle vedtak etter førstegangsvedtak, som for eksempel endringsvedtak, igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.	1400	1	1400	Nina Therese Schaug

34 Kristian S. Olaussen Sak 113/69

Andøy Ingeniørkontor
J.nr. 1386/69 Ank. 24/7

Byggemelding

i henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 93 [1])
(jfr. bygningsloven, departementets forskrifter av 15. des. 1949 med midlertidig tillegg av 1. des. 1965.)

Til bygningsrådet i Andøy

Eiendommens navn	Tomt nr. 22, veg 2 Mellom-Merket	G nr./B nr. (Matr. nr.)
Gate- el. veinavn	Veg nr.2. Merkeveien	Nr.

Bygningens art (sett X): [x] Våningshus [ ] Forretnings- og kontorbygg [ ] Fabrikk [ ] Verksted-bygning [ ] Lager [ ] Uthus [ ] Garasje [ ] Skole [ ] Forsamlings-lokale [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett X): [x] Nybygging [ ] Ombygging [ ] Tilbygging [ ] Påbygging [ ] Innredning [ ] Hoved-reparasjon [ ] Andre arbeider

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (tegninger, oppgaver, beskrivelser, godkjennelser, varselbrev m.v.)

1. Kjellerplan 1:100
2. Etasjeplan
3. Tverrsnitt
4. Østfasade
5. Vestfasade
6. Nordfasade
7. Sørfasade
8. Situasjonsplan 1:500
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.

1) Om søknaden og bilagene (bygningsforskriftene kap. 54)
- Søknaden utferdiges i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet sammen med fastsatt gebyr (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet (§ 1, nr. 1)
- Søknaden skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende så snart han er godkjent (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal ha vedlagt de bilag som er forlangt i 2 eksemplarer (§ 1, nr. 1-3 og nr. 4)
- Tegninger skal være datert og undertegnet

Opplysninger til oversiktsplanen (Situasjonskartet)
Forskr. kap. 54, § 1, nr. 1 a

Tomtens størrelse	ca 500	m²
Areal av eldre bebyggelse	0	m²
Areal av nybygg	91	m²
Samlet golvflate i alle etasjer (Kjeller og loft medregnes i den utstrekning det innredes til beboelse- og arbeidsrom).	91	m²
Beregnet verdi av byggearbeidet (Tomteverdi medtas ikke)	Kr. 90.000,-	

Nr. 146. Enerett: Sem & Stenersen A.s, Oslo. 2-66.

Byggegrunnens beskaffenhet, belastning og fundamentering Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 c Kap. 2–4 Kap. 43, § 1	Sand.
Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 d Lovens §§ 65–68	Tilknyttes off.ledningsnett.
Adkomst og avstand fra vei Lovens §§ 66 og 71	I henhold til reguleringsplan for området.
Naboer og gjenboere Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 3 Lovens § 94 nr. 3	
Avstand fra annen bygning og fra nabogrense Lovens § 70 Forskr. Kap. 19, 47 og 53 § 1	Lovlige avstander I samsvar med reguleringsplanen
Fasaden (utseende i seg selv og i forhold til omgivelsene) Lovens § 74 nr. 2	Som vist i vedlagte tegninger.
Arbeid som må godkjennes av annen myndighet Lovens § 14 nr. 2 Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 5	----

Særlige konstruksjoner Forskr. Kap. 54 § 1, nr. 3	Ingen.
Isolasjon mot grunnfuktighet Forskr. Kap. 48 § 2 Kap. 50 nr. 3	Plastfoliepapp
Framspring Forskr. Kap. 53 § 3	Intet.
Takoppbygg Forskr. Kap. 48 § 2 Kap. 50 nr. 3	Intet.
Takkonstruksjoner og taktekking Forskr. Kap. 22 Kap. 48 § 1 og 3	Sadeltak, sperrer, åser, Eternit
Vegger Forskr. Kap. 9–19 Kap. 47	Bindingsverk med trebordkle utvendig og plater innvendig.
Varme- og lydisolasjon Forskr. Kap. 5	10 cm. mineralullfilt i yttervegger 15 " --"-- i tak og golv.
Trapper og trapperom Forskr. Kap. 21 Kap. 46 § 1–2	i innvendig tretrapp til kjeller, bredde 75 cm og stigningsforhold 20/20

Røykpiper, ildsteder, sentralvarmeanlegg m.v. Ventilasjonskanaler, søppelnedkast Forskr. Kap. 27–29 Kap. 30–31 Kap. 49 Lovens § 106	1 pipe og 1 oljekamin. Friskluftventiler i alle rom i leilighet og kjeller. Avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken gjennom Eternit-kanaler ført over tak.
Etasjehøyder, rommenes golvareal og lysforhold Forskr. Kap. 44	Kjellerhøyde 2,20 m Etasjehøyde 2,40 " Samtlige rom har lovlig areal og lysflater.
Tilleggsrom Lovens § 76	Boder i kjeller, samt vaskerom etc.
Priveter – WC Lovens § 75	
Innhegning Lovens § 103	I samsvar med vedtektene.
Diverse opplysninger	

Byggherre Kristian S. Olausen, 9480 Andenes.

Dato	Underskrift	Adresse
16/7-69.	Kristian S. Olausen	

Anmelder

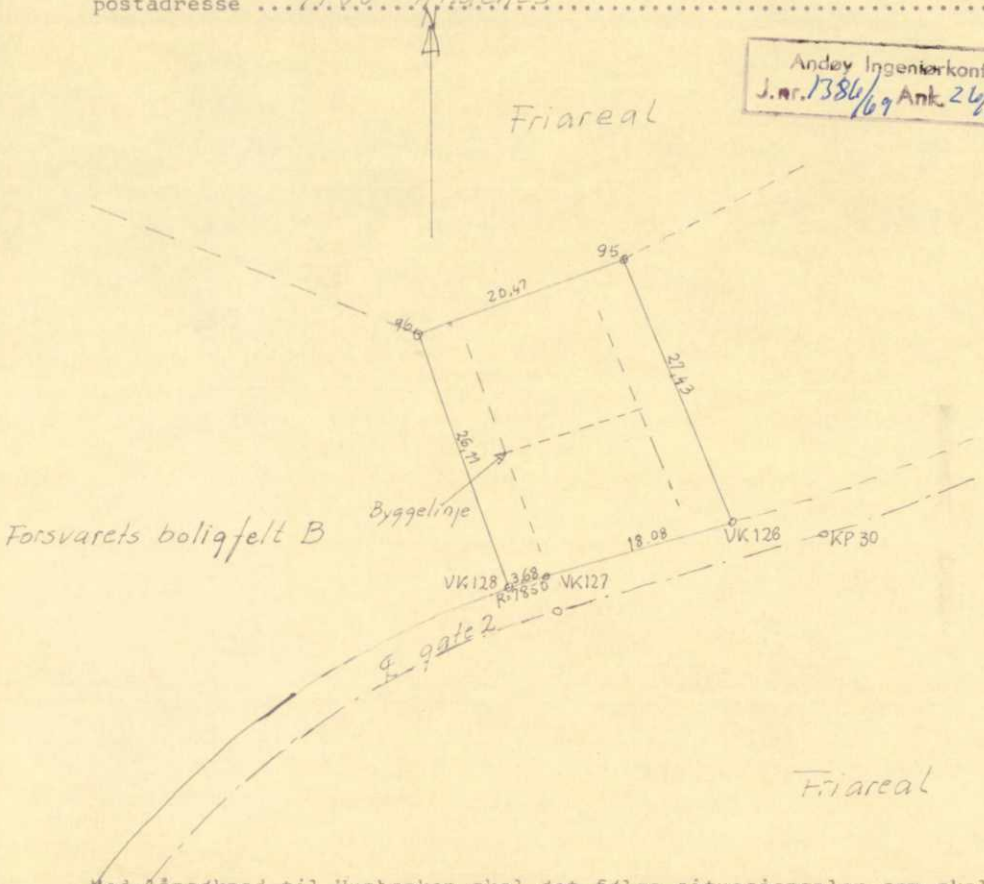
Dato	Underskrift	Adresse
16/7-69		

Ansvarshavende

Dato	Underskrift	Adresse

SITUASJONSPLAN for tomt nr. 22.. vei ...nr.2..... nr. .....
byggefelt .Mellom Merket.....
g.nr. ..... byggekommune ...Andøy.....
mål ..1:500..... b.nr. .....
navn Kristian S. Olaussen.....
postadresse ...9480...Andenes.....

Andøy Ingeniørkontor
J.nr. 1386/69 Ank. 26/7



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

Stempel
Andøy Bygningsråd

APPROBASJON

Arbeidssted: Gate 2 tomt 22, Merket Andenes	J.nr./sak nr.: Sak 113/69.
Arbeidets art: Nybygging	Byggemelding mottatt: 26/7-69.
Bygningens art: Våningshus	Tegn nr.: Plan, snitt og fasader
Byggherre: Kristian Olaussen, Andenes	
Anmelder: Asbj. Høyning, Andenes.	

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

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

Søknaden innvilges. Bygningsloven, brannloven og sunnhetsvedtektene blir i alle deler å følge.

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

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

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

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

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

Andenes den 18. august 1969.

Kopi :
Bygningsrådets formann
Sigm. E. Jørgensen, Andenes.

Karsten Gundersen

Nr. 2283. Eneren: Sem & Stenersen I Oslo

STATENS DISTRIKTSARKITEKT, NARVIK

DISTRIKT: NORDRE DEL AV NORDLAND FYLKE
SAMT SØR-TROMS

TELEFON 42080

8501 Narvik, 16. september 1969.

Gjenpart

J.nr. 495/ED/sw.

Herr Kristian S. Olausen, Sak 113/69.

9480 Andenes.

En har intet å bemerke til de innsendte tegninger og vedlagt retuneres 3 sett kopier stemplet godkjent for søknad om åån i Statens Husbank.

Godkjente tegninger må følges nøyaktig under oppførelsen. Hvis De under byggearbeidet skulle ønske forandringer, må disse godkjennes på forhånd skriftlig fra distriktsarkitekten.

Dersom det ved ferdigtakst for konvertering av lånet til Statens Husbank, eller ved besiktigelse fra distriktsarkitektens kontor blir konstatert avvikelser fra godkjent tegning og disse ikke kan godkjennes av distriktsarkitekten må byggherren regne med reduksjon i byggelån, i alvorligere tilfelle hel nektelse av konvertering.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
NARVIK

Eilif Dahl.

Gjenpart: Den Norske Stats Husbank, Oslo.
" " " " , Bodø.
Andøya Husbanknemd, Andenes.
" Bygningsråd, " .

Vedlegg.

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

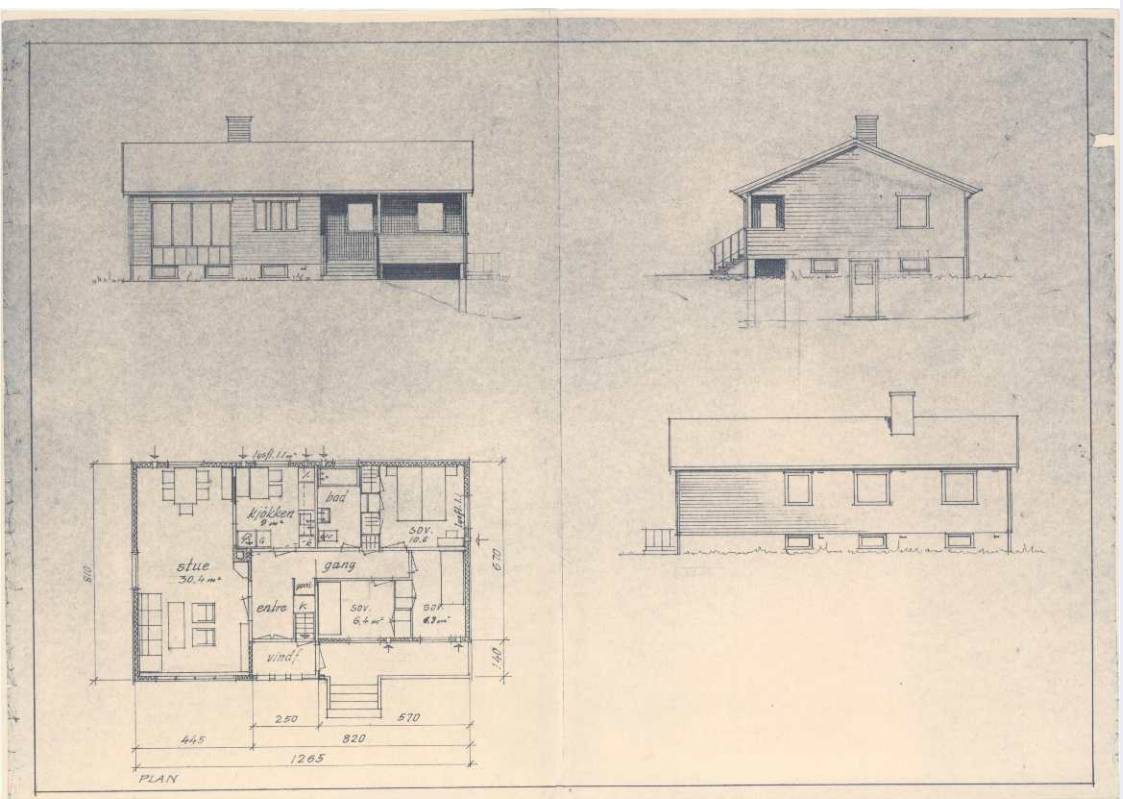
Kristian Olaussen
.....
Merkeveien 34
.....
Andenes

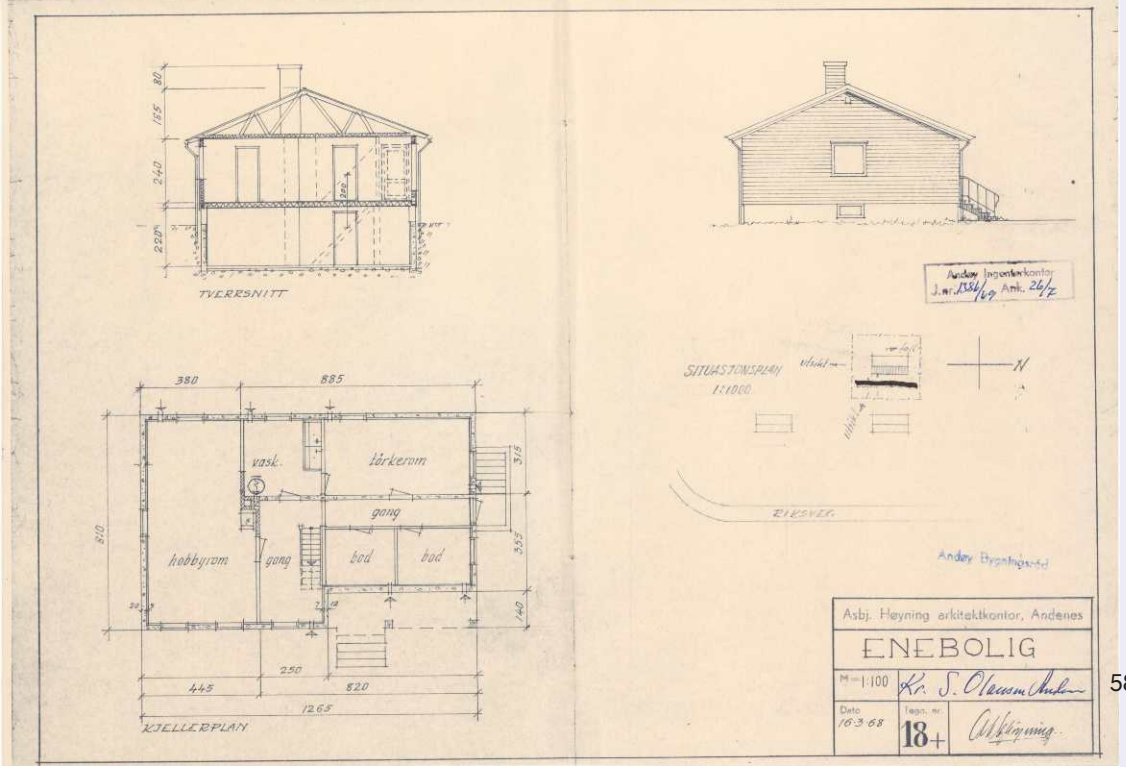
12/8-70
Ferdigattestigelse foretatt den ..... gis herved midlertidig
Våningshus
Brukstillatelse for ..... på eiendommen
Merkeveien 34

Der gjenstår noe pussarbeid i kjeller.

Ferdigattestigelse og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/11-70

Andenes 12/8-70
..... den .....
Karsten Sundersen





ARKIV - BYGGESAK

A
C
N
V

Ildsted/fyringsanlegg
(for tilsyn med SKORSTEIN, se blankett nr 2235)

UNDERRETNING TIL HUSEIEREN 2

I forbindelse med tilsyn med Deres ildsted/fyringsanlegg, fant vi feil eller mangler som De må rette snarest. Manglene har vi krysset av nedenfor. Dersom manglene ikke utbedres innen en gitt frist, kan det gis pålegg med frist for utbedring.

Dato for tilsyn 31.10.06

Eier, bruker **Nina Schaug**
Gnr **43** Bnr **45** Eiendommens adr.: **Merkeveien 34**
Type fyringsanlegg: **INGEN** Plassering:
Type fyringsanlegg: Plassering:
Type fyringsanlegg: Plassering:
Type fyringsanlegg: Plassering:

Er det tidligere registrert feil eller mangler ved fyringsanlegget? Hvis ja, beskriv
☐ Nei ☐ Ja

Andre opplysninger (beskriv) **Ingen ildsted er knyttet til pipen. Varmer opp med strøm.**

1. FEIL ELLER MANGLER VED ILDSTED/FYRINGSANLEGG

		Tiltak (beskriv)
☐ Midlertidig brukstillatelse	☐ Beskyttelse mot Strålevarme gulv/belegg	
☐ Montert for nært brennbart materiale	☐ Defekt ildsted	
☐ Feil på brannmur	☐ Defekt spjeld ved peis	
☐ Andre feil eller mangler (beskriv)		

Frist for retting av feil eller mangler (jf. pkt. 1) ⇨
Evt. frist for tilbakemelding fra eier/bruker om hvordan påpekte feil eller mangler vil bli rettet ⇨
År for neste tilsyn ⇨

2. ANDRE FORHOLD AV BETYDNING

☐ Manglende vedlikehold
☐ Ved feil eller mangler som åpenbart kan føre til brann, kan brannsjefen fatte vedtak om **fyringsforbud**. Feiervesenet vil derfor gjennomføre tilsyn med hele fyringsanlegget innen kort tid.
☐ Andre opplysninger (beskriv)

Vennlig hilsen fra
FEIERVESENET

Andenes | 31.10.06 Feier/feiermester (underskrift) Jens Alsos

Telefon 76115740 Telefontid 0830 - 0900 Telefaks 76115744

☐ Gjenpart til brannsjefen

Nr 702236-E

Vedlegg 1.



Vedlegg til søknad om tilleggsareal
Rune Schaug – Merkeveien 34



Omsøkt tomtestørrelse – 12x6m (72m²)

Grenselinje for regulert friluftområde

REGULERINGSBESTEMMELSER

TILLEGGING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR "VESTSTEIN II" OG "HUSMENN II", ANDENES I ANDØY KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne bestemmelsene skal bebyggelsen plasseres i overensstemmelse med [illegible] på planen.

§ 2.

[illegible]

§ 3.

[illegible]

§ 4.

[illegible]

§ 5.

[illegible]

§ 6.

[illegible]

§ 7.

Grunnen skal ikke overskride 50 om over omgivende terrenge høyeste punkt.

§ 8.

Gjerdene utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Den regulerte nabobebyggelse kan bygningsrådet forlange innmalen det areal som kreves til vedkommende nabobebyggelse. Omsetting av gjerde mot trafikkert område kan påbys hvor det måtte anses nødvendig for trafikksikkerheten.



FYLKESMANNEN I NORDLAND
105669 20 JUNI 67
ARK. NR.

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

De viste lekeplasser skal opparbeides samtidig med bebyggelse

§ 5.

Butikk kan innredes hvor det er vist på planen.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

--ooOoo--

Sak 2

J.nr. 5702/67 D
JHK/AH

Oslo, 17. juni 1967

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

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Nordland stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytting til reguleringsplanen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Andøy kommunestyre i møte den 4. april 1967.

By...kontorets kontroll-l.nr. 233/67

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H.P.Faller

§ 9.

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

§ 10.

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

--oo0oo--

Sak 2

J.nr. 5702/67 D Oslo, 17.juni 1967
JHH/AN

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR "VESSHYTTA II" OG "MERKET II", ANDENES I ANDØY KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Nordland stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytting til reguleringsplanen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Andøy kommunestyre i møte den 4.april 1967.

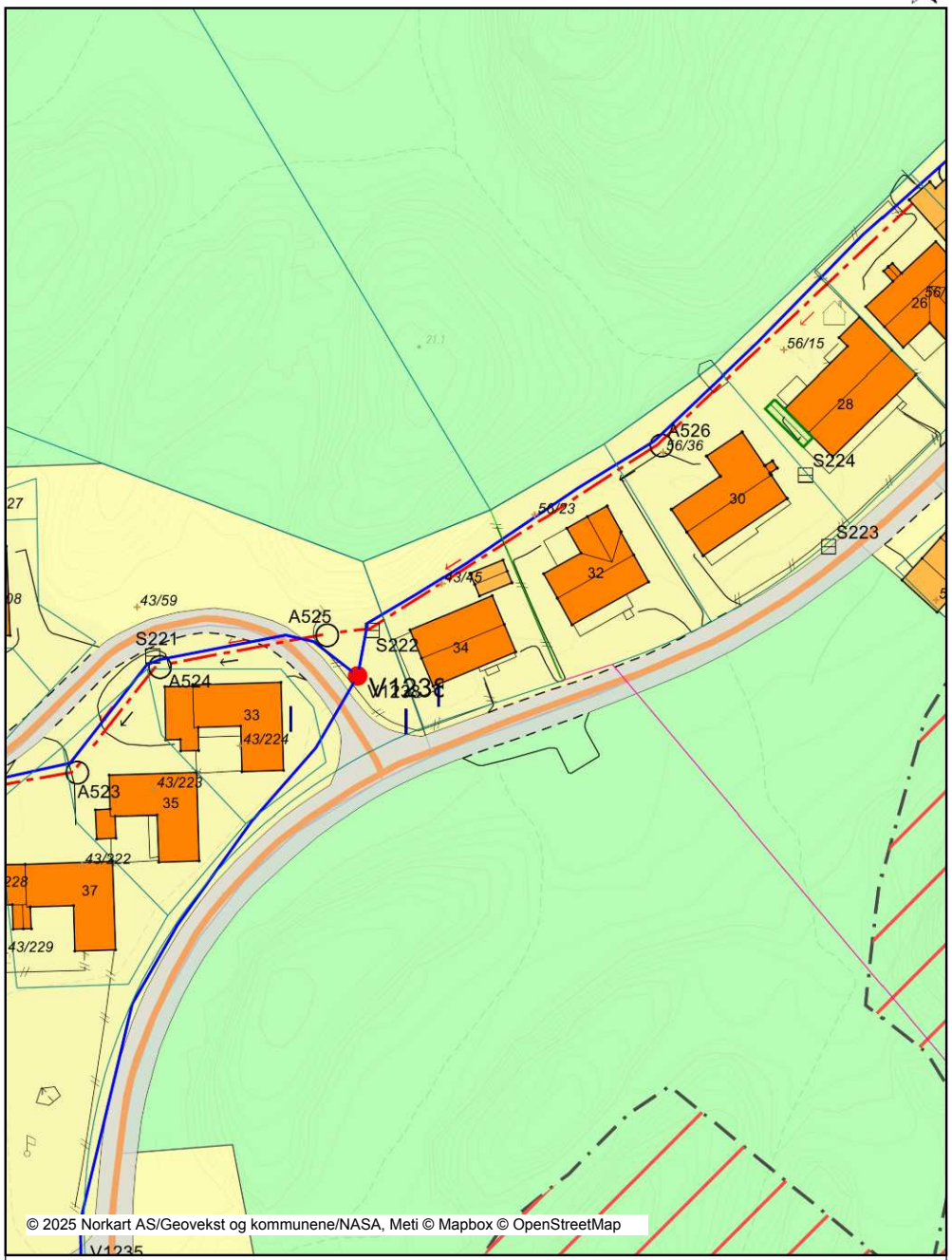
By[illegible]kontorets kontroll-l.nr. 233/67

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H.P.Faller

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.01.2025 Målestokk: 1:750 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.

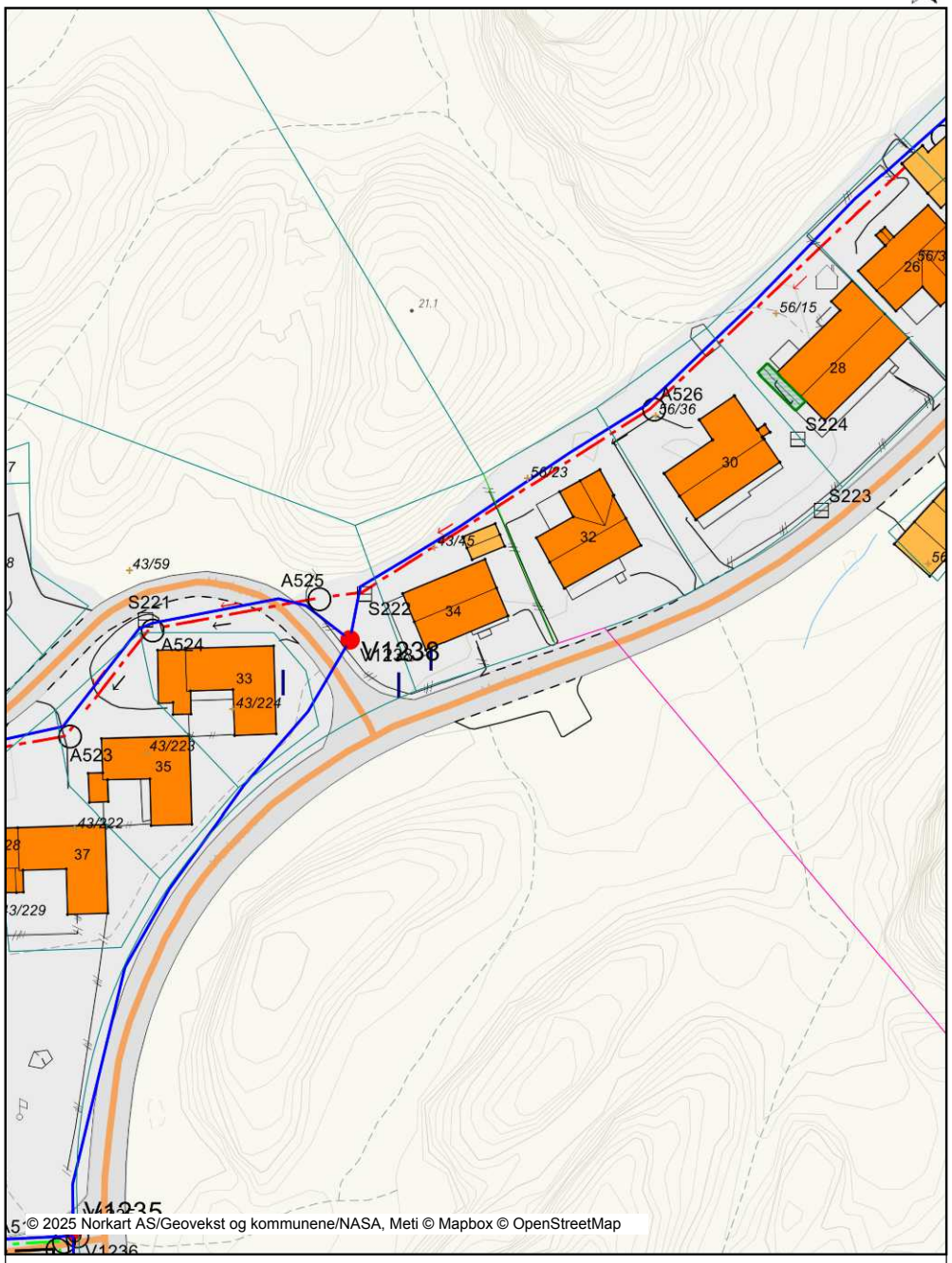
Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3
Friområde - nåværende
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 - Ras- og skredfare
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
Farled - nåværende
Kyst
Havflate
Vegkategori
Fylkesveg
Kommunal veg
VEG
Annet vegareal
Avgrensning mot annet vegareal
Vegdekkekant
Veg
Bygningsmessige anlegg
Annet gjerde
Flaggstang
Lodrett forstøtningsmur

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.01.2025 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 33N

N



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

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

Tegnforklaring

Kyst
- Havflate

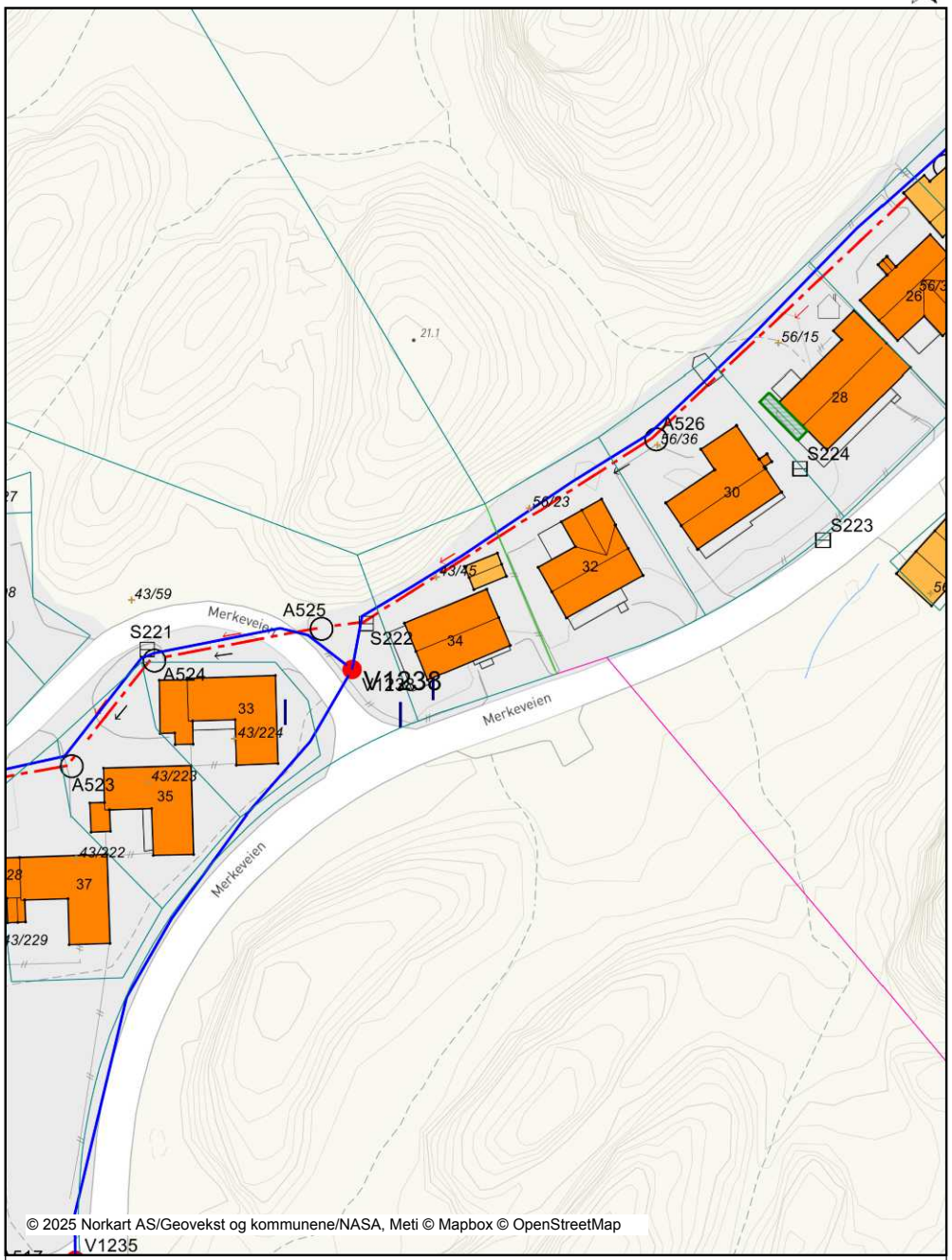
Vegkategori
- Fylkesveg
- Kommunal veg

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Veg

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Flaggstang
- Lodrett forstøtningsmur

Utskrift fra Norkart AS kartklient

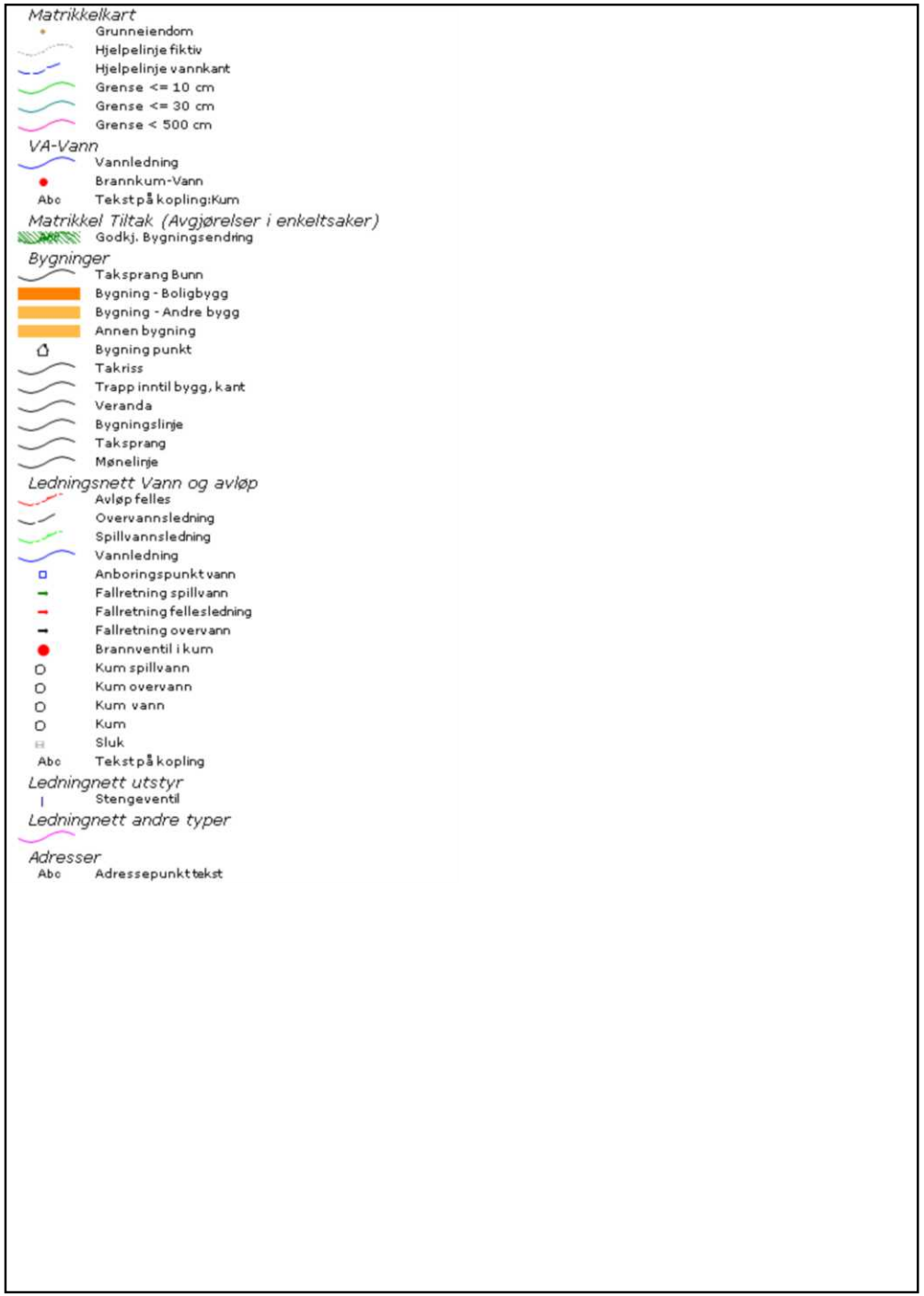
Dato: 20.01.2025 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 33N



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

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

Tegnforklaring



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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

De viste lekeplasser skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

§ 5.

Butikk kan innredes hvor det er vist på planen.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

--ooOoo--

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/4375/78
Uthentet 2025-01-21 09:24

A 86 - 477
Jagook nr. 4375 18/69.
Vesterålen sorenskriverembete
Dtg 24/10-69

Henvisning:
J.nr. 63.
Kart EJ 263/17 III.
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Ons dag den 1. okt. 19 69 ble i henhold til skyldelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Melom - Merket gr.nr. 43 br.nr. 42 av skyld mark 0.01 i Andøy herred.

Forretningen er forlangt av Andøy kommune

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

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Nils A. Kvalnes og Karsten Gundersen

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

Ved forretningen møtte: [4]

Av partene: Nils A. Kvalnes og Karsten Gundersen

Av naboer: Ingen. Fantes ikke nødvendig å innkalle.

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

[1] Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/3 1924 nr. 2 § 17, 7de ledd.
[2] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[4] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 10-60.
Finansdepartementets formular

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/4375/78
Uthentet 2025-01-21 09:24

478

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

2. Grensebeskrivelse [1]

Mot nord-øst til tomt nr. 20 gate 2 fra pkt 95 - VK 126 med 27.43 m.
" sør til gate 2 fra VK 126 - VK 127 " 18.08 m.
" " " " 2 " VK 127 - VK 128 " 3.68 m.
" vest " forsv.feltB " VK 128 - pkt 96 " 26.11 m.
" nord-vest " Mellom-Merket friareal fra pkt 96 - " 95 " 20.47 m.

Nettoarealet er beregnet til ..... 564,01 m2.
Gategrunn er ikke tatt med.
Koordinatsystem akse V. - N.Ø.
Nordretningen faller sammen med X- aksen.

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

Skylden før de n fraskilte del en ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.05 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: [3] "GATE 2 TOMT 22"

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

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

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

Forretningen sluttet.

Karsten Andersen Ulla A. Larsen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Tordy Andersen

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/4375/78
Uthentet 2025-01-21 09:24

479

Kart

over parsell nr. "GATE 2 TOMT 22" av gr.nr. 43 br.nr. 42

" Mellom-Merket " i Andøy.
(eiendommens navn)

PUNKT	Y	X
VK126	-31722.19	60701.92
VK127	-31739.92	60696.77
VK128	-31743.02	60695.63
96	-31751.30	60720.40
95	-31732.10	60727.50



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/4375/78
Uthentet 2025-01-21 09:24

480

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

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

formann. sekretær.

Går til ..... landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

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

formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 43 b.nr. 45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/4376/78
Uthentet 2025-01-21 09:25

Stempelm. kr. 65,-

Til innhefting i panteboka.

A 86 - 481
Dagbok nr. 4376 1969.
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf 24/10-69

Skjøte.

Undertegnede Andøy kommune

Andenes *født* - (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Kristian Olaussen

adr. Andenes *født* 12/2-47 (Datum og årstall)

~~*min*~~/*vår eiendom* "GATE 2 TOMT 22"

g.nr. 43 *br.nr.* 45 *av skyld mk* 0.01 *i* Andøy *herred*[1])
ifølge skyldelingsforretning av 1/10-69 - Jnr.63.
matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 6.486.- Sekstusenfirehundreogåttiseks ---

som er avgjort på omforenet måte.

Tomta koster 564,01 m2 á 11/50 kr. 6.486.-
+ 1/3 betales kontant " 2.166.-
For restbeløpet kr. 4.320.-
utstedes og tinglyses pantobligasjon på denne eiendom.
Restbeløpet betales tilbake over 15 år i 30 like terminer
kr. 144.-, 1/1 og 1/7, det tillegges 5 % renter.
Tomta kan ikke nyttes til andre formål enn det den er
bestemt til. Framleie eller overdragelse må godkjennes
av grunneieren.
Omkostninger ved tinglysingen betales av kjøperen.

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

Nr. 41 a. Eneret: Bem & Stenersen A/S, Oslo 9-66.

482

Andøns den 21/10 1969.
Andøy formannskap
Harold Nicolaisen
(Utstederens underskrift)
Ordfører.

Vi/jeg bekrefter herved at Harold Nicolaisen
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.
Aug. Olsen Paul Jacobsen

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

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

(Utstederens ektefelle)

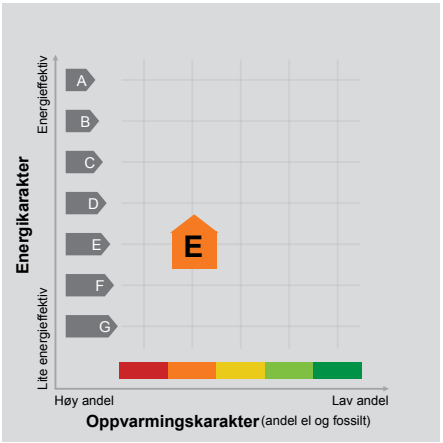
1. .....

2. .....

1) Det som ikke passer strykes.

ENERGIATTEST

Adresse	Merkeveien 34
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190321908
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69137
Dato	20.01.2025



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 25 500 kWh pr. år

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

25 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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: 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 11: Reduser 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

MERKEVEIEN 34

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Industriveien Linje 871, 874, 883	**9 min** 0.7 km
Andøya lufthavn Andenes	**4 min**

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) 268 elever, 18 klasser	**5 min** 2.6 km
Andøy videregående skole 150 elever	**5 min** 2.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Extra Andenes	**15 min**
Rema 1000 Andenes	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

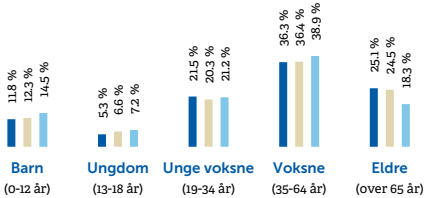
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Myrulla barnehage (1-5 år) 31 barn	**13 min** 1 km
Måsungen barnehage (1-5 år) 32 barn	**4 min** 2 km
Andungen barnehage (1-5 år) 45 barn	**4 min** 2.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Andenes Post i butikk, søndagsåpent	**6 min** 0.4 km
Coop Extra Andenes PostNord	**15 min** 1.1 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

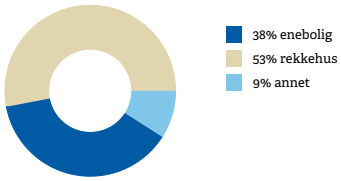
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Andenes sør Ballspill	**13 min** 1 km
Andenes Flerbrukshall Fotball	**19 min** 1.4 km
Vestbyen Treningssenter	**17 min**

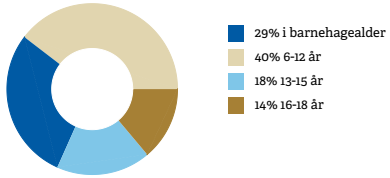
BOLIGMASSE



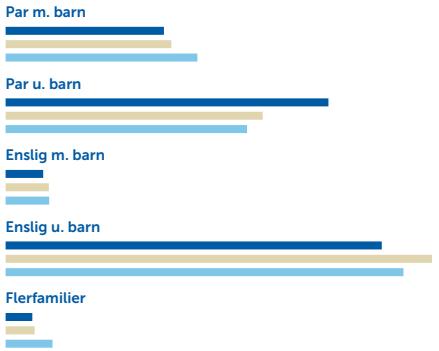
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



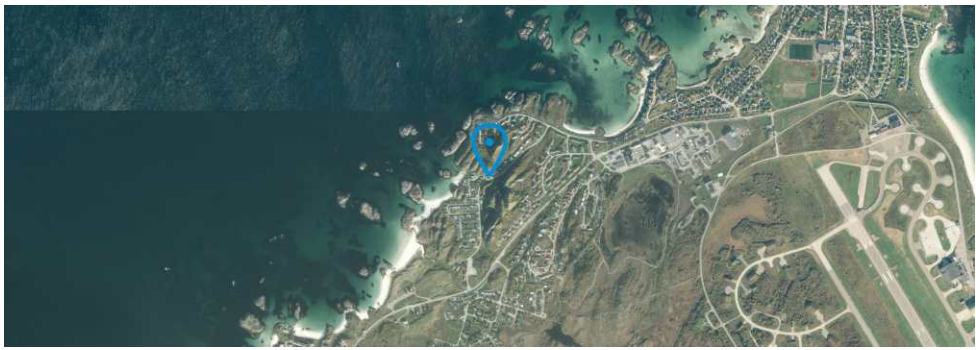
FAMILIESAMMENSETNING

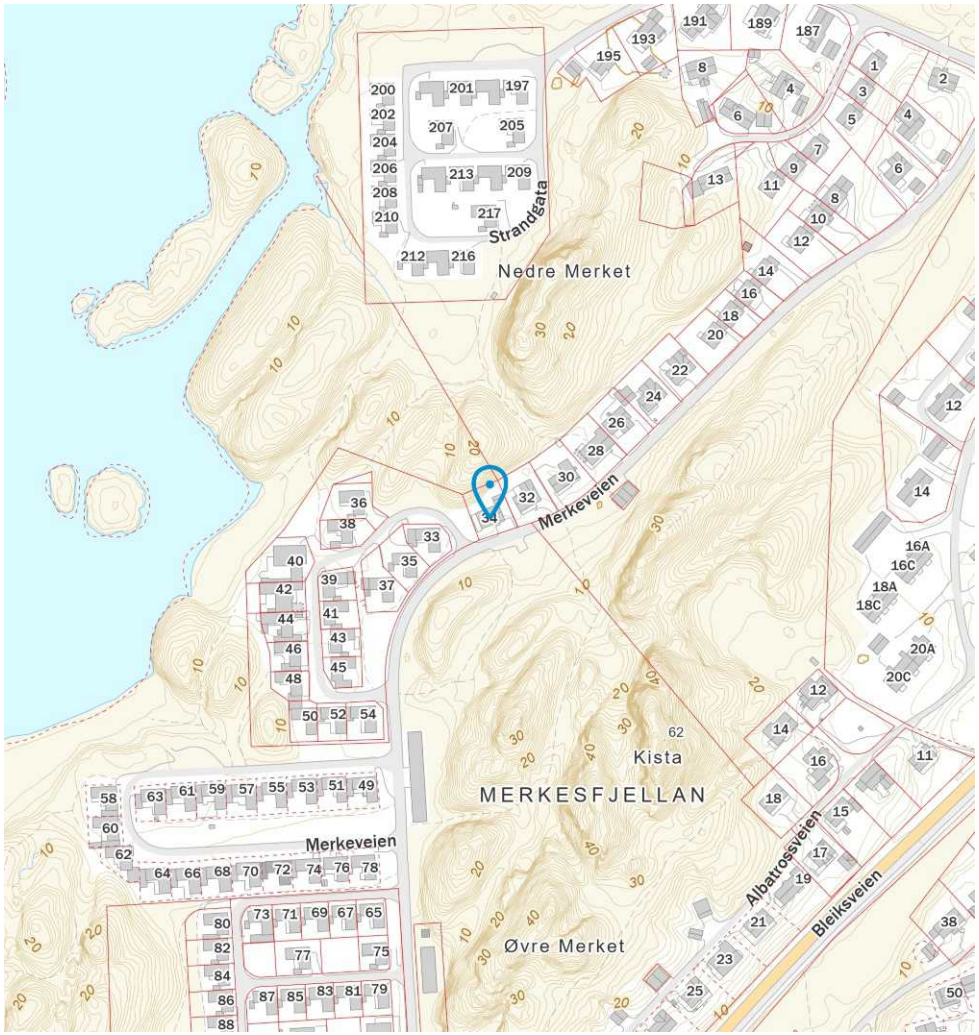


SIVILSTAND

		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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- 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

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. PLUSS-dekningen 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 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

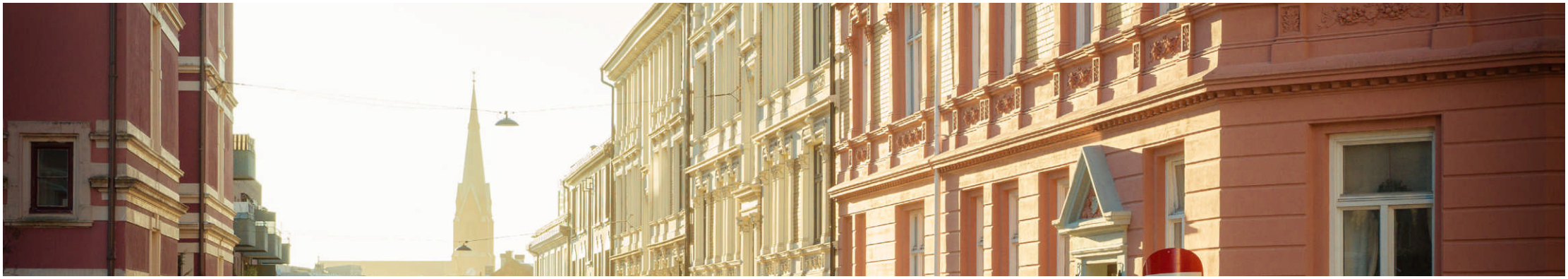
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28250003 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Merkeveien 34, 8480 Andenes.
Gnr. 43, Bnr. 45, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 28250003
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.03.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no