

Velkommen til

# Snarveien 23, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Snarveien 23
# 8480 Andenes

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 900 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 23 590,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 923 590,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1965 |
| BRA | 129 m² |
| Soverom | 2 |

**Energimerke** 


EiendomsMegler 1 har gleden av å presentere Snarveien 23!

Velkommen til en enebolig med attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig område sørøst i Andenes sentrum. Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg og sentrum med et godt utvalg av service- og forretningstilbud. I tillegg er det kort vei til havet og flotte friluftsområder.

Boligen går over to plan og inneholder blant annet stue, kjøkken, to soverom, bad og gangarealer i hovedetasjen. Underetasjen byr på praktiske rom som bod, vaskerom og garasje, samt gode lagringsmuligheter.

Dette er et renoveringsobjekt med oppgraderingsbehov - et stort potensial for deg som ønsker å skape din egen bolig etter egne ønsker og behov. Her har du gode muligheter til å sette ditt personlige preg og utvikle eiendommen til et moderne og funksjonelt hjem - i flotte omgivelser på vakre Andøya.

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**
Snarveien 23, 8480 Andenes

**Registerbetegnelse**
Gnr. 52, Bnr. 42, Andøy kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 900 000,- |
| Omkostninger | kr | 23 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 923 590,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 940 090,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 22 500,-

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

Sum omkostninger kr 23 590,- 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 13 794,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Andre faste kostnader**
Det er per nå ikke registrert renovasjon på eiendommen. Det må forventes at kjøper tegnet abonnement hos Reno-Vest IKS, og derav økte kostnader.

Reno-Vest har estimert følgende på renovasjons avgift pr. år:
Med en restavfalls dunk på 140L vil det koste omtrent 4839kr i året
Dersom det er en større familie som trenger 240L restavfallsdunk vil det koste  omtrent 7002kr i året

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: 129 m²
BRA totalt: 129 m²
TBA: 8 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**
2
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**
Eiendommen har parkering på gruset gårdsplass, og i en eldre, integrert garasje. Det er ikke montert el bil lader.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 442,2 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 442 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Snødekket eiendom på befaringstidspunktet begrenser mulighet for beskrivelse.

Byggegrunn:
Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent eller undersøkt. Det er ikke opplyst om eller observert tegn til svikt i byggegrunnen.

Fuktsikring og drenering:
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er utført i plasstøpt betong fra byggeår, med innvendig isolasjon og stedvis puss.

Terrengforhold:
Boligen er beliggende i sørlig lett hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår.

Oljetank:
Utvendig oljetank på vegg er fjernet. Noe innvendig installasjon gjenstår.

**Byggeår**
1965 ifølge selger og kommunen.

**Innhold**
Boligen inneholder følgende:

U. etasje
BRA-i 65 m²: Vindfang, gang, disponibelt/kontor/hobbyrom, vaskekjeller, bod og garasje.

1. etasje
BRA-i 64 m²: Gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.
De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger datert 11.05.1964, når det gjelder boligens underetasje og utvendige fasader.

For U. etasje gjelder det:
- I garasjen er en mindre pipemur fjernet, og hobbyrommet i bakkant av garasjen er også tatt bort for å gi større areal til garasjen (søknadspliktig).
- En bod er innatt i vaskerommet (søknadspliktig).
- Korridor og gang er slått sammen, og omdisponert til bod og en større gang (søknadspliktig).
- To boder er slått sammen til et disponibelt rom.

For fasader gjelder det:
- Nordvendt fasade hadde opprinnelig var satt inn 3 små vinduer i 1.etasje hvor det i dag er ett lite og ett større vindu (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt, samt fasadeendring er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

**Standard**
Boligen fremstår med gjennomgående lav standard. Boligen preges generelt av manglende vedlikehold de senere år, og har generelt behov for utbedring og oppgradering.

Boligen er stedvis oppgradert senere år, herunder kan det nevnes:
- 2024: Røstvegg mot vest er utvendig rehabilitert med 50 mm isolert utlekting, vindsperre, ny bordkledning og ett nytt vindu.

Kjøkken:
Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte/finerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kaldloftet.

Bad:
Baderom fra byggeår. Overflateoppusset i ettertid. Utført med vinyl våtromsbelegg på gulv (uten gulvvarme) og baderomsplater på vegger. Baderommet er utstyrt med servantskap medb heldekkende servant, gulvmontert toalett og dusjvegger/dører. Plastsluk. Våtrommet har naturlig ventilasjon med spalteventil i vindu. Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone i dusj, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Utført med ubehandlet betonggulv, samt malte plater og mur/puss på vegger. Våtrommet er utstyrt med

opplegg for vaskemaskin. Plastsluk og eldre støpejernsluk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er i oppholdsrom vesentlig utført med belegg, laminat og flis på gulv. Malte plater, malt tapet/strie på vegger. Malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak. Overflater i garasje, vaskerom og bod i underetasje er utført med betonggulv. Mur/puss og treullsementplater på vegger. Panel og malte himlingsplater i innvendig tak. Teglsteinspipe fra byggeår. Malt tretrapp mellom etasjer. Luke u/stige for adkomst til kryploft. Innvendige malte slette dører og stedvis nyere forpressede dører.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør, vesentlig fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast. Fleste avløpsrør og bunnledning ser ut til å være skiftet i senere år.

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

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder er fra 1994.

Varmepumpe:
Varmepumpe luft/luft i stue. Alder og tilstand er ikke kjent.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon, vesentlig fra opprinnelig byggeår, med begrenset kapasitet og antall kurser. Sikringsskap med skrusikringer. Med grunnlag i alder og at det er påvist avvik på anlegget som nevnt over anbefales gjennomgang og utbedring av det elektriske anlegget, utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledningen er sterkt preget av slitasje og stedvis spredt råte, spesielt fasade mot sør. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon, bortsett fra fasade mot vest.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Asbestholdig taktekke og luftekanal er åpent eksponert, og det er påvist rester/biter av eternittplater på kaldloftet.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, blant annet manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag. Vinduer preges generelt av slitasje og har behov for vedlikehold både innvendig og utvendig. De fleste vinduene har oppnådd forventet brukstid.
- Dører: Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. mangler beslag ved terskel på hovedytterdør. Enkelte dører går tregt/tar mot karm. Ytterdører og port preges generelt av elde og slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist stedvis sprekkdannelser og overflateskader i grunnmuren. Deler av grunnmuren er innkledd, og nedre del av grunnmuren var snødekt på befaringstidspunktet, og det er derfor begrensede mulighet for kontroll.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger, spesielt langs fasade mot nord. Snødekket eiendom på befaringstidspunktet begrenser mulighet for kontroll av utvendige forhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Oljetank: Innvendig røranlegg er fortsatt intakt.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Varmepumpe: Varmepumpen har synlige tegn til alder, og det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Utvendig røranlegg er ikke tilfredsstillende montert, festet eller tildekket. Varmepumpen var ikke i drift på befaringstidspunktet, og funksjon kunne derfor ikke testes eller bekreftes.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Kjøkken: TG 2 er satt på bakgrunn av alder og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken i henhold til dagens standard.
- Bad: Baderomsplater er ikke montert fagmessig, det mangler sokkelist i nedre kant og det er ikke tilfredsstillende forsegling/fug i skjøter, hjørner og overganger i våtsone. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderomsplater er ikke montert fagmessig, det mangler sokkelist i nedre kant og det er ikke tilfredsstillende forsegling/fug i skjøter, hjørner og overganger i våtsone. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Taktekkingen har passert 60 år og forventet brukstid er overskredet. Yttertaket mangler undertak. Det er stedvis påvist råte i vindski. Taket var snødekket på befaringstidspunktet, og har derfor begrensede muligheter for kontroll.
- Nedløp og beslag: Takrenner/nedløp har stedvis store lekkasjer, og det er ikke bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler takrenne på takside mot nord. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist innvendige fukt/råteskader i yttervegg mot sør. Det er påvist div. skader og svekkelser på fasadeplater 1 1. etasje (mot sør). Fibersementplater av ukjent type, mulig eternitt med innhold av Asbest.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader
- Balkong, terrasser og rom under balkong: Det er ingen membran/tettesjikt på balkongdekke over garasje. Det er påvist skader i betongdekke. Armering er synlig og preges av korrosjon. Søylesko for bæresøyle (takkonstruksjon) har omfattende svekkelser og korrosjonsskader. Det er påvist råte i rekkverk.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Det er stedvis påvist pipevanger som er tildekket, og dermed ikke synlig.
- Kjøkken: Avtrekk fra kjøkkenventilator er ført direkte opp på kaldloftet. Ventilator preges av elde og bruksslitasje.
- Bad: Det er påvist på utettheter i tettesjikt i våtsoner, bl.a. ved rørgjennomføringer og i beleggutførelse i hjørner. Baderomsplater er ikke montert i henhold til produktets monteringsveiledning, og tilfredsstiller derfor ikke krav til tettesjikt i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. På bakgrunn av våtrommets alder og beskaffenhet er det ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse slik standardens krav tilsier. TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i at våtrommet blant annet mangler tettesjikt i våtsoner, samt er generelt preget av elde og svekkelser på overflater og tekniske installasjoner.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong. Det er foretatt fuktsøk på forskriftsmessig måte uten at det er registrert fuktforhold ut over det en kan forvente i forhold til utførelse og alder.

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

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, med utførelse fra byggeår. Yttertaket er tekket med bølgeeternitt fra byggeår (uten undertak).Takrenne og nedløp i plast fra byggeår på takside mot sør, ingen takrenne mot nord.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, med utførelse og evt. isolasjon i henhold til byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Fasade mot vest er tilleggsisolert utvendig og ny bordkledning ca. 2024.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. De fleste vinduer er fra byggeår, bortsett fra noen vinduer i 1. etasje som er skiftet i etterkant.

Dører:
Ytterdører i tre, vesentlig fra byggeår. Garasjeport i tre og metall fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Overbygd balkong er utført med støp betongdekke (over garasje), med rekkverk i stål og tre.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger i et sørlig, lett hellende terreng i et etablert og sentrumsnært boligområde sørøst i Andenes sentrum.

Det er gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg samt sentrum med et godt utvalg av service- og forretningstilbud.

Kommunesenteret Andenes tilbyr et variert tjenestetilbud, gode skoletilbud og kommunikasjoner via både buss og fly. Andenes har også en stor fiskerihavn med tilhørende fiskemottak.

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1965, noe som er rundt den tiden da bygningsloven trådte i kraft for hele landet, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før og rundt 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**
Boligen varmes opp med varmepumpe og elektrisitet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Utvendig oljetank på vegg er fjernet, men det gjøres oppmerksom på at noe innvendig installasjon gjenstår.

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

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

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

**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 uregulert, men avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel for Andøy med plan-ID 201301, datert 17.03.2014.

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

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

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 353 290,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 413 160,-.

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Robert Johan Hagens dødsbo

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 7688
Dato: 04.12.1989
Registrering av grunn

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

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

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 25-02-2025 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 25.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 08.04.2026
Energiattest, datert 20.04.2026
Bygningstegninger, datert 11.05.1964
Målebrev, datert 04.12.1989
Matrikkelrapport, datert 09.04.2026 og 17.04.2026
Grunnkart, datert 09.04.2026
Kommuneplankart, datert 09.04.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 47 878
Epost: rikke.pettersen@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8405 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



*Velkommen til Snarveien 23!*



*Eiendommen ligger attraktivt til på Andenes, med kort avstand til havet.*


















Bananas











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

# Tilstandsrapport

Enebolig m/garasje
Snarveien 23, 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 52, bnr. 42

## Markedsverdi

**800 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 129 m²**



**Befaringsdato:** 17.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1910 **Referansenummer:** FJ4982

**Autorisert foretak:** TakstTeam Vesterålen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TakstTeam Vesterålen AS

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



**Rapportansvarlig**


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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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





Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1965, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt byggeår), med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen er blitt noen år, og fremstår generelt med preg av elde, bruksslitasje, utidsmessighet samt en del svekkelser og skader, med omfattende behov for utbedring og oppgradering både innvendig og utvendig.

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

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

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

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

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

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

**Enebolig m/garasje - Byggeår: 1965**

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, med utførelse fra byggeår. Yttertaket er tekket med bølgeeternitt fra byggeår (uten undertak).
Takrenne og nedløp i plast fra byggeår på takside mot sør, ingen takrenne mot nord.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, med utførelse og evt. isolasjon i henhold til byggeår. Utvendig liggende bordkledning.
Fasade mot vest er tilleggsisolert utvendig og ny bordkledning ca. 2024.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. De fleste vinduer er fra byggeår, bortsett fra noen vinduer i 1. etasje som er skiftet i etterkant.
Ytterdører i tre, vesentlig fra byggeår. Garasjeport i tre og metall fra byggeår.
Overbygd balkong er utført med støp betongdekke (over garasje), med rekkverk i stål og tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er i oppholdsrom vesentlig utført med belegg, laminat og flis på gulv. Malte plater, malt tapet/strie på vegger.
Malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak.
Overflater i garasje, vaskerom og bod i underetasje er utført med betonggulv. Mur/puss og treullsementplater på vegger. Panel og malte himlingsplater i innvendig tak.
Teglsteinspipe fra byggeår.
Malt tretrapp mellom etasjer. Luke u/stige for adkomst til kryploft.
Innvendige malte slette dører og stedvis nyere forpressede dører.

VÅTROM Gå til side

BAD 1. ETASJE
Baderom fra byggeår. Overflateoppusset i ettertid.
Utført med vinyl våtromsbelegg på gulv (uten gulvvarme) og baderomsplater på vegger.
Baderommet er utstyrt med servantskap med heldekkende servant, gulvmontert toalett og dusjvegger/dører. Plastsluk
Våtrommet har naturlig ventilasjon med spalteventil i vindu.
Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone i dusj, uten å påvise unormale forhold.

VASKEROM U. ETASJE
Vaskerom fra byggeår.
Utført med ubehandlet betonggulv, samt malte plater og mur/puss på vegger.
Våtrommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Plastsluk og eldre støpejernsluk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte/finerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kaldloftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør, vesentlig fra byggeår.
Innvendige avløpsrør i plast. Fleste avløpsrør og bunnledning ser ut til å være skiftet i senere år.
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe luft/luft i stue. Alder og tilstand er ikke kjent.
200 liters varmtvannsbereder er fra 1994.
Normal elektrisk installasjon, vesentlig fra opprinnelig byggeår, med begrenset kapasitet og antall kurser. Sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er beliggende i sørlig lett hellende terreng. Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent eller undersøkt. Det er ikke opplyst om eller observert tegn til svikt i byggegrunnen.
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår.
Grunnmuren er utført i plasstøpt betong fra byggeår, med innvendig isolasjon og stedvis puss.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår.
Utvendig oljetank på vegg er fjernet. Noe innvendig installasjon gjenstår.



Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Beskrivelse av eiendommen

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

• Rekkverk på innvendig trapp og utvendig balkong bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

• Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

• Brannslukningsutstyr og røykvarslere må kontrolleres og eventuelt oppgraderes eller erstattes slik at de oppfyller gjeldende forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risiko for personskade og materielle skader ved brann.

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 129 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 129 m² |
| Totalpris | 800 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig m/garasje**

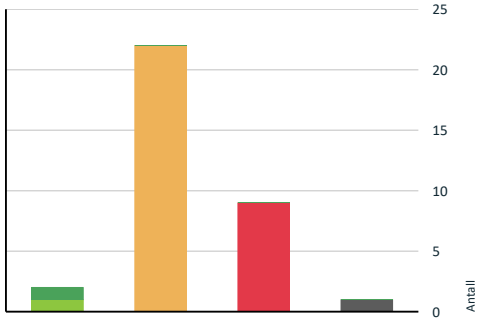
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avviket omfatter endret romplan og bruksendring av rom i underetasjen, bl.a. 2 boder er slått sammen og endret til oppholdsrom, matbod og vaskerom er slått sammen til ett rom, del av gang er omgjort til bod samt vegg mellom hobbyrom og garasje eksisterer ikke.

Forholdet bør avklares, eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

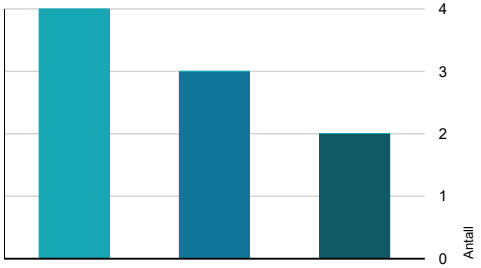
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren 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.

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

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

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

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

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

Eier er død, og det er derfor sterkt begrenset informasjon vedr. eiendommen og dens bygninger. Bygningen har ikke vært i bruk på en stund, noe som medfører reduserte muligheter for å oppdage negative følger som følge av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer. Dette bør hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

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

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

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

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet en mengde lagret innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.



Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/garasje

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**


- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell — Gå til side


**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**


- Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > 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
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — 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


**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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


- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/GARASJE



**Byggeår**
1965

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Boligen preges generelt av manglende vedlikehold de senere år, og har generelt behov for utbedring og oppgradering. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | Røstvegg mot vest renovert utvendig med 50 mm. isolert utlekting, vindsperre, bordkledning og ett nytt vindu. |

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er tekket med bølgeeternitt fra byggeår.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Taktekkingen har passert 60 år og forventet brukstid er overskredet.

Yttertaket mangler undertak.

Det er stedvis påvist råte i vindski.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Taktekkingen bør vurderes for utskifting da forventet brukstid er overskredet, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Taktekke (eternitt) har mest sannsynlig innhold av asbest. Alt arbeid som berører asbestholdige materialer må utføres i henhold til gjeldende regelverk for å unngå helsefare.

Det må etableres undertak for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning, da manglende undertak øker risikoen for vannskader.

Råteskader i vindski må utbedres for å hindre videre forringelse og potensielle følgeskader på takkonstruksjonen.

På grunn av snødekket tak ved befaringstidspunktet anbefales det en ny, grundigere kontroll av taket når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**







Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

# Tilstandsrapport



### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp i plast fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Takrenner/nedløp har stedvis store lekkasjer, og det er ikke bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler takrenne på takside mot nord.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Takrenner og nedløp med lekkasjer bør utbedres eller skiftes for å sikre effektiv bortledning av vann, og det bør etableres system for å lede vannet bort fra grunnmuren for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Takrenne bør monteres på takside mot nord for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Tilfredsstillende adkomst til pipe for feier må etableres dersom pipen skal tas i bruk for å oppfylle krav til sikkerhet og tilgjengelighet ved feiing.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Fasade mot vest er tilleggsisolert utvendig og ny bordkledning ca. 2024.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

Bordkledningen er sterkt preget av slitasje og stedvis spredt råte, spesielt fasade mot sør.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon, bortsett fra fasade mot vest.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur bør forbedres for å redusere risikoen for fuktopphopning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Deler av bordkledningen bør skiftes ut der det er påvist råte og omfattende slitasje, spesielt på fasade mot sør, for å forhindre videre forringelse og sikre konstruksjonens levetid.

Musebånd bør ettermonteres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrenging av skadedyr, som kan forårsake ytterligere skader på bygget.

# Tilstandsrapport







## TG 3 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Grunnmur (fasade mot sør) er kledd med fasadeplater, type eternitt e.l.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist innvendige fukt/råteskader i yttervegg mot sør.

Det er påvist div. skader og svekkelser på fasadeplater 1 1. etasje (mot sør). Fibersementplater av ukjent type, mulig eternitt med innhold av Asbest.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader i yttervegg mot sør for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp, råte og svekkelse av bæreevne.

Skadede fasadeplater bør skiftes ut, og det må avklares om platene inneholder asbest før arbeidet igangsettes. Dersom platene inneholder asbest, må sanering utføres av godkjent firma for å unngå helserisiko og forurensning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon i tre, plassbygd konstruksjon (ikke selvbærende) med utførelse fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
• Asbestholdig taktekke og luftekanal er åpent eksponert, og det er påvist rester/biter av eternittplater på kaldloftet.

Det er ikke gangbart gulv på kryploftet og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldende retningslinje.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:



Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen, samt utbedre punkteringer i dampsperren for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Avvik rundt gjennomføringer i takflaten må utbedres for å hindre fuktinntrengning.

Fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon bør undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer utføres for å unngå videre fuktskader og råte.

Asbestholdig taktekke som er åpent eksponert, samt rester/biter av eternittplater på kaldloftet, må fjernes av godkjent firma for å unngå helserisiko ved asbesteksponering.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, råte, og helseskader knyttet til asbest.

Det er ikke gangbart gulv på kryploftet og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldende retningslinje. Nærmere undersøkelse av hele takkonstruksjonen anbefales, gjerne med bistand fra fagkyndig.

Takkonstruksjon er generelt å regne som risikokonstruksjon og bør inspiseres jevnlig. Det er viktig at takkonstruksjoner er tilstrekkelig ventilert med god luftsirkulasjon samt har damptett sjikt mot underliggende oppholdsrom for å unngå skader som følge av varmelekkasje, fukt og kondens i konstruksjonen.









## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, blant annet manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag.

Vinduer preges generelt av slitasje og har behov for vedlikehold både innvendig og utvendig. De fleste vinduene har oppnådd forventet brukstid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig åpning eller klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag for å sikre god lufting og redusere risiko for fuktopptrekk og råteskader i treverket.

Vinduer bør vedlikeholdes både innvendig og utvendig, og det må påregnes utskifting av vinduer som har oppnådd eller overskredet forventet brukstid, for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og potensielle fuktskader.

# Tilstandsrapport









## TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vanskelig å åpne eller lukke vinduer bør utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre inntrenging av fukt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Dører

Ytterdører i tre med glass, hovedinngangsdør og balkongdør. Garasjeport i tre og metall fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:



Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. mangler beslag ved terskel på hovedytterdør.

Enkelte dører går tregt/tar mot karm.

Ytterdører og port preges generelt av elde og slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det bør monteres beslag ved terskel på hovedytterdør for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Dører som går tregt eller tar mot karm bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

På grunn av generell slitasje og alder bør det vurderes utskifting eller rehabilitering av ytterdører og port for å opprettholde tilfredsstillende isolasjon, sikkerhet og funksjon. Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, redusert sikkerhet og fare for fuktskader.







## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong er utført med støp betongdekke (over garasje), med rekkverk i stål og tre.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det er ingen membran/tettesjikt på balkongdekke over garasje.

Det er påvist skader i betongdekke. Armering er synlig og preges av korrosjon.

Søylesko for bæresøyle (takkonstruksjon) har omfattende svekkelser og korrosjonsskader.

Det er påvist råte i rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det bør etableres membran eller annet egnet tettesjikt på balkongdekket for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Skader i betongdekket og synlig, korrodert armering må utbedres for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre videre forringelse.

Søylesko med omfattende svekkelser og korrosjon må skiftes ut eller repareres for å opprettholde stabilitet og sikkerhet i takkonstruksjonen.

Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å ivareta sikkerheten og forhindre ytterligere skade.

Manglende utbedring kan føre til redusert levetid, økt risiko for vannskader, svekket bæreevne og fare for personskade.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport















## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater er i oppholdsrom vesentlig utført med laminat, belegg og flis på gulv. Malte plater, malt tapet/strie på vegger. Malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak.
Overflater i garasje er utført med betonggulv. Mur/puss og treullsementplater på vegger. Panel i innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert estetisk uttrykk og eventuelt forringelse av underliggende konstruksjoner over tid.

### TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:

Det er stedvis påvist pipevanger som er tildekket, og dermed ikke synlig.





Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dersom pipen skal tas i bruk, må alle pipevanger gjøres tilgjengelige for inspeksjon. Alternativt anbefales utbedring eller renovering av pipen med nytt innsatt røykrør. Utvendig pipebeslag bør monteres samtidig.

Utvendig adkomst (godkjent takstige) må etableres for å sikre trygg tilgang til pipen.

Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at eventuelle skader eller svakheter ikke kan oppdages, noe som medfører økt risiko for brann eller lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng er utført med betonggulv, stedvis med påliggende laminatgulv. Vegger i innredede rom er utlektet og kledd med plater (uten isolasjon).
Hulltaking er foretatt i innredet rom mot nordøst, og det er påvist høye fuktverdier i bunnsvillen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 95.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fjerne fuktkilder.

Vedvarende høyt fuktnivå kan over tid føre til muggvekst, soppangrep og skader på bygningsmaterialer, noe som kan medføre helserisiko og kostbare utbedringer.




### TG 2 Innvendige trapper

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes og utbedres for å redusere slitasje og sikre trygg bruk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje medføre risiko for fall og personskade.





TG 2 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen eldre malte slette dører og stedvis formpressede lettdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres justering, vedlikehold og utbedring av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.





## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

**Generell**

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



### 1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Baderomsplater må monteres i henhold til produsentens anvisninger, inkludert montering av sokkelist og tilfredsstillende forsegling/fug i skjøter, hjørner og overganger i våtsone, for å hindre vanninntrengning og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Vindu i våtsone er ikke gunstig, men risiko for skade er begrenset så lenge det benyttes tette dusjvegger som forhindrer direkte vannsprut mot vinduet. Løsning medfører likevel økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vindu og omkringliggende konstruksjon.





Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Beleggutførelse (sveis) i hjørner er ikke fagmessig utført.

Dusjvegger har tett sokkel mot gulvet, og det er derfor mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Beleggutførelsen i hjørnene bør utbedres for å sikre fagmessig tetting og redusere risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Det bør etableres løsninger som sikrer at eventuelt vann på gulvet ledes til sluk, for å unngå vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Fallforholdene til sluk bør utbedres slik at vann effektivt ledes bort. Manglende fall medfører økt risiko for vannansamling og følgeskader ved lekkasjer.





### 1. ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommet har synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomspanel på vegger.
Plastsluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist på utettheter i tettesjikt i våtsoner, bl.a. ved rørgjennomføringer og i beleggutførelse i hjørner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må foretas utbedring/utskifting av tettesjikt for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i våtsoner.
En helhetsvurdering, basert på våtrommets alder og påviste mangler/utettheter, tilsier behov for full renovering av våtrommet.

Manglende utbedring medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt mulig skadeutvikling over tid grunnet utettheter og slitasje på eldre membran- og slukløsning.

Kostnadsestimat omfatter full renovering inkl. utskifting av tekniske installasjoner og sanitærutstyr.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

Baderommet er utstyrt med servantskap med heldekkende servant, gulvmontert toalett og dusjvegger/dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG 2 gis på bakgrunn generell slitasje og alder. Det er blant annet påvist fuktskade på servantskap.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut innredning og sanitærutstyr ved neste renovering for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktrelaterte problemer. Fuktskader på servantskap kan føre til forringelse av materialer og økt fare for mugg- og råteskader.



1. ETASJE > BAD

**TG 2 Ventilasjon**

Våtrommet har naturlig ventilasjon med spalteventil i vindu.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekksventilasjon og tilfredsstillende tilluft til våtrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

1. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

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



UNDERETASJE > VASKEKJELLER

**TG 3 Generell**

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

Vaskerommet er utført med ubehandlet betonggulv og malte plater og mur/puss på vegger. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Plastsluk og eldre støpejernsluk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

På bakgrunn av våtrommets alder og beskaffenhet er det ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse slik standardens krav tilsier.

TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i at våtrommet blant annet mangler tettesjikt i våtsoner, samt er generelt preget av elde og svekkelser på overflater og tekniske installasjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:



Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt i våtsoner samt oppgradering av overflater og tekniske installasjoner for å tilfredsstille dagens krav.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukssikkerhet og levetid for rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**







UNDERETASJE > VASKEKJELLER

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Det er foretatt fuktsøk på forskriftsmessig måte uten at det er registrert fuktforhold ut over det en kan forvente i forhold til utførelse og alder.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte/finerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG 2 er satt på bakgrunn av alder og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken i henhold til dagens standard.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og mulig økt slitasje, samt at kjøkkenet ikke tilfredsstiller dagens krav til funksjon og komfort.





1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 3 Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avtrekk fra kjøkkenventilator er ført direkte opp på kaldloftet.

Ventilator preges av elde og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Avtrekk fra kjøkkenventilator bør føres ut av bygningen og ikke til kaldloftet, for å unngå fuktskader og muggdannelse i takkonstruksjonen og for å sikre et sunt innemiljø.

Ventilatoren bør vurderes utskiftet på grunn av alder og slitasje, da redusert funksjon kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført med kobberrør, vesentlig fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget må sjekkes av fagperson. Det bør vurderes utskiftning av innvendige vannledninger, da redusert vannmengde og trykk kan tyde på tette eller korroderte rør.

Videre bruk av gamle vannrør med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt ytterligere forringelse av vannkvalitet og trykk.



### TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast. Fleste avløpsrør og bunnledning ser ut til å være skiftet i senere år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer eller tilbakeslag. Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, lukt i boligen og i verste fall skader på rørsystemet.





### TG 1 Ventilasjon

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



Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

# Tilstandsrapport

### TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft i stue. Alder er ikke kjent.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Varmepumpen har synlige tegn til alder, og det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Utvendig røranlegg er ikke tilfredsstillende montert, festet eller tildekket.

Varmepumpen var ikke i drift på befaringstidspunktet, og funksjon kunne derfor ikke testes eller bekreftes.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales at varmepumpen gjennomgås av fagperson for vurdering av tilstand og eventuelle utbedringer, spesielt med tanke på alder og mangelfull montering av utvendig røranlegg.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen. Manglende funksjonstest gir usikkerhet om anleggets tilstand.



### TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder.

**Årstall:** 1994

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er at de kan gå lekk og forårsake vannskader.



### Elektrisk anlegg

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

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

Normal elektrisk installasjon, vesentlig fra opprinnelig byggeår, med begrenset kapasitet og antall kurser. Sikringsskap med skrusikringer.

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.
   **1965 Kommentar fra bygningssakkyndig: Vesentlig del av elektrisk anlegg er fra opprinnelig byggeår.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent 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?
   **Ukjent**

   **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?
   **Ukjent**
   **Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.**

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

# Tilstandsrapport

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?
**Ja**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Med grunnlag i alder og at det er påvist avvik på anlegget som nevnt over anbefales gjennomgang og utbedring av det elektriske anlegget, utført av kvalifisert elektrofaglig person.**







## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurderes utskifting av dreneringssystemet samt etablering av utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til skader på konstruksjonen, dårligere inneklima og redusert bruksverdi.




### TG 2 Grunnmur og fundamenter



Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Grunnmuren er utført i plasstøpt betong fra byggeår, med innvendig isolasjon/puss.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis sprekkdannelser og overflateskader i grunnmuren.

Deler av grunnmuren er innkledd, og nedre del av grunnmuren var snødekt på befaringstidspunktet, og det er derfor begrensede mulighet for kontroll.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekkdannelser og overflateskader i grunnmuren for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Begrenset mulighet for kontroll på grunn av innkledning og snødekke medfører økt usikkerhet om tilstanden, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.







### TG 2 Terrengforhold

Boligen er beliggende i lett hellende terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger, spesielt langs fasade mot nord.

Snødekket eiendom på befaringstidspunktet begrenser mulighet for kontroll av utvendige forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen, spesielt langs fasade mot nord, for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren. Ideelt bør det være god helling fra grunnmuren i en avstand på minimum 3 meter.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannansamlinger mot grunnmur, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Begrenset kontroll på grunn av snødekket eiendom tilsier at ytterligere undersøkelser bør utføres når forholdene tillater det.



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent, men erfaringsmessig ut fra alder er avløpsrør mest sannsynlig av betong eller glaserte keramikkrør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller nærmere undersøkelse av utvendige vann- og avløpsledninger, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og det er registrert trykkfall ved samtidig tapping.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping, vannskader og redusert vanntrykk.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Oljetank

Utvendig oljetank på vegg er fjernet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Innvendig røranlegg er fortsatt intakt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det innvendige røranlegget bør fjernes eller sikres forsvarlig for å unngå risiko for lekkasje eller utilsiktet bruk.
Dersom røranlegget ikke fjernes, kan det medføre fare for forurensning og skade på bygning eller miljø.





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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

Rekkverk bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere må kontrolleres og eventuelt oppgraderes eller erstattes slik at de oppfyller gjeldende forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risiko for personskade og materielle skader ved brann.





Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

129 m²/129 m²

*Enebolig m/garasje:* 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 2 Soverom, Vindfang, Kontor, Vaskerom, Bod, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 800 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 2 600 000

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** | **800 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **800 000** |

**Markedsvurdering**
Eiendom med areal ca. 0,44 daa., med påstående enebolig m/garasje, er beliggende i etablert boligområde øst i Andenes sentrum, med bl.a. gangavstand til skole, barnehage og sentrum hvor det er service og forretningstilbud.
Bolig med sør-vendt hovedfasade, med begrenset utsikt, og som generelt gir et sterkt redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet generelt preg av elde og utidsmessighet samt defekter og skader med meget omfattende vedlikehold- og påkostningsbehov både innvendig og utvendig.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens 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 | Storgata 74 ,8480 ANDENES<br>108 m² | 1967 | 3 sov | 16-09-2024 | 1 790 000 | **1 535 000** | | 1 535 000 | **8 822** |
| 2 | Fjelldalsgate 9 ,8480 ANDENES<br>129 m² | 1961 | 3 sov | 28-04-2024 | 1 100 000 | **1 000 000** | | 1 000 000 | **7 042** |
| 3 | Storgata 46 ,8480 ANDENES<br>138 m² | 1936 | 4 sov | 09-04-2024 | 1 250 000 | **950 000** | | 950 000 | **5 460** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**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

| | | |
|---|---|---|
| Eiendomsskatt. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger. | Kr. | 5 000 |
| Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør. | Kr. | 11 000 |
| Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør. | Kr. | 5 000 |
| Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør. | Kr. | 10 000 |
| Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør. | Kr. | 25 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **56 000** |

## Teknisk verdi bygninger

**Enebolig m/garasje**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 850 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 650 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig m/garasje** | Kr. | | **2 200 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 200 000** |

## Tomteverdi

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

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **2 600 000** |





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

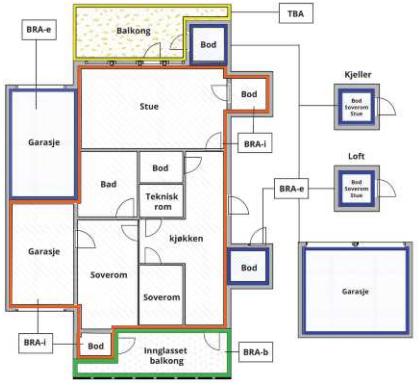
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig m/garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. etasje | 64 | | | 64 | 8 |
| Underetasje | 65 | | | 65 | |
| **SUM** | **129** | | | | **8** |
| **SUM BRA** | **129** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Gang, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2 | | |
| Underetasje | Vindfang, gang, kontor/hobbyrom, vaskekjeller, bod, garasje | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Avviket omfatter endret romplan og bruksendring av rom i underetasjen, bl.a. 2 boder er slått sammen og endret til oppholdsrom, matbod og vaskerom er slått sammen til ett rom, del av gang er omgjort til bod samt vegg mellom hobbyrom og garasje eksisterer ikke.

Forholdet bør avklares, eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se nærmere beskrivelse under "tilbygg/modernisering".



Snarveien 23, 8480 ANDENES
Gnr 52 - Bnr 42
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.2.2026 | Inge Liland | Takstingeniør |
| | Jorund Elise Westjord | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1871 ANDØY | 52 | 42 | | 0 | 442.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Snarveien 23

**Hjemmelshaver**
Hagen Robert Johan - DØD

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i sørlig lett hellende terreng, i etablert og sentrumsnært boligområde sørøst i Andenes sentrum. Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg samt sentrum med service- og forretningstilbud.

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**

Snødekket eiendom på befaringstidspunktet begrenser mulighet for beskrivelse.

**Tinglyste/andre forhold**

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

Det er begrenset informasjon vedr. eiendommen da eier er død og rekvirent har lite kjennskap til eiendommen.
Nøye gjennomgang av offentlig registrert informasjon samt sameiets retningslinjer anbefales generelt.
Takstingeniørens begrensede tilgang til informasjon om eiendommen må hensyntas.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 16.01.2026 | | Fremvist | 1 | Nei |
| Egenerklæring | 09.02.2026 | | Gjennomgått | 10 | Nei |
| Rekvirent | 17.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 19.01.2026 | | Innhentet | 3 | Nei |
| Eiendomsregisteret | 19.01.2026 | | Innhentet | 5 | Nei |
| Tegninger | 11.05.1964 | | Innhentet | 2 | Nei |
| Situasjonskart | 19.01.2026 | | Innhentet | 1 | Nei |
| Sjekkliste elektrisk anlegg | 09.02.2026 | | Fremvist | 2 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 19.02.2026 | | Innhentet | 4 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FJ4982

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





bankID SIGNERT 08.04.2026 Westjord, Lena

# 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

Lena Westjord

## Boligen

Snarveien 23
8480 Andenes

1871-52/42/0/0

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

Fremtind

## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

# Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Det fremkommer i tilstandsrapport fra Takstteam Vesterålen fra februar 2026.



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

# Energiattest

| Adresse | |
|---|---|
| **Snarveien 23, 8480 ANDENES** | |
| Dato for energimerking<br>**20.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-284088** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**190319644** |
| Gårdsnummer<br>**52** | Bruksnummer<br>**42** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1965** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**129,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**100,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Annen/Ukjent ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **280,77 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **322,70 kWh/m²** | **32 270 kWh** |

## Snarveien 23, 8480 ANDENES

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Snarveien 23, 8480 ANDENES

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 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: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 16: 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 17: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

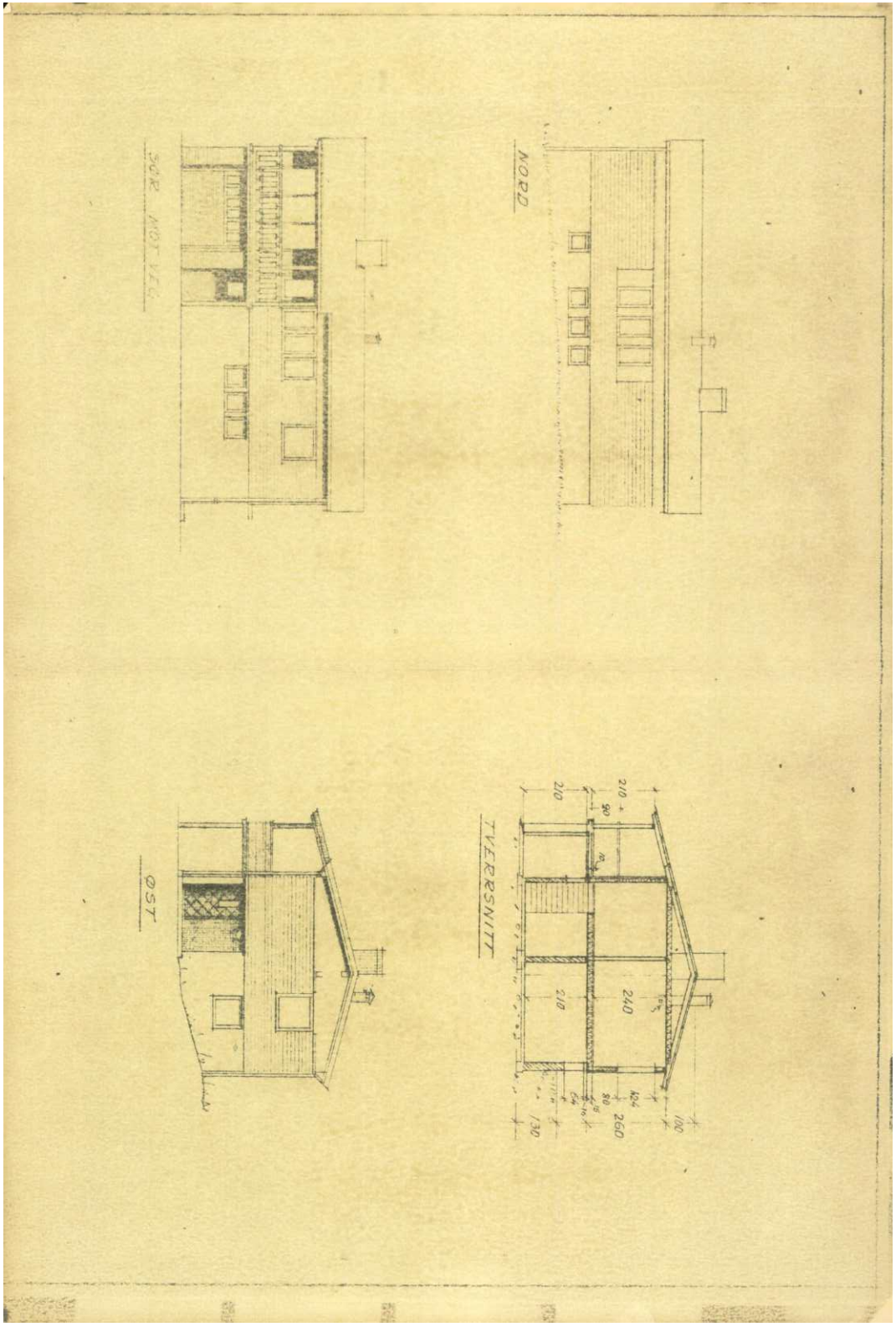
## Spørsmål om energiattesten

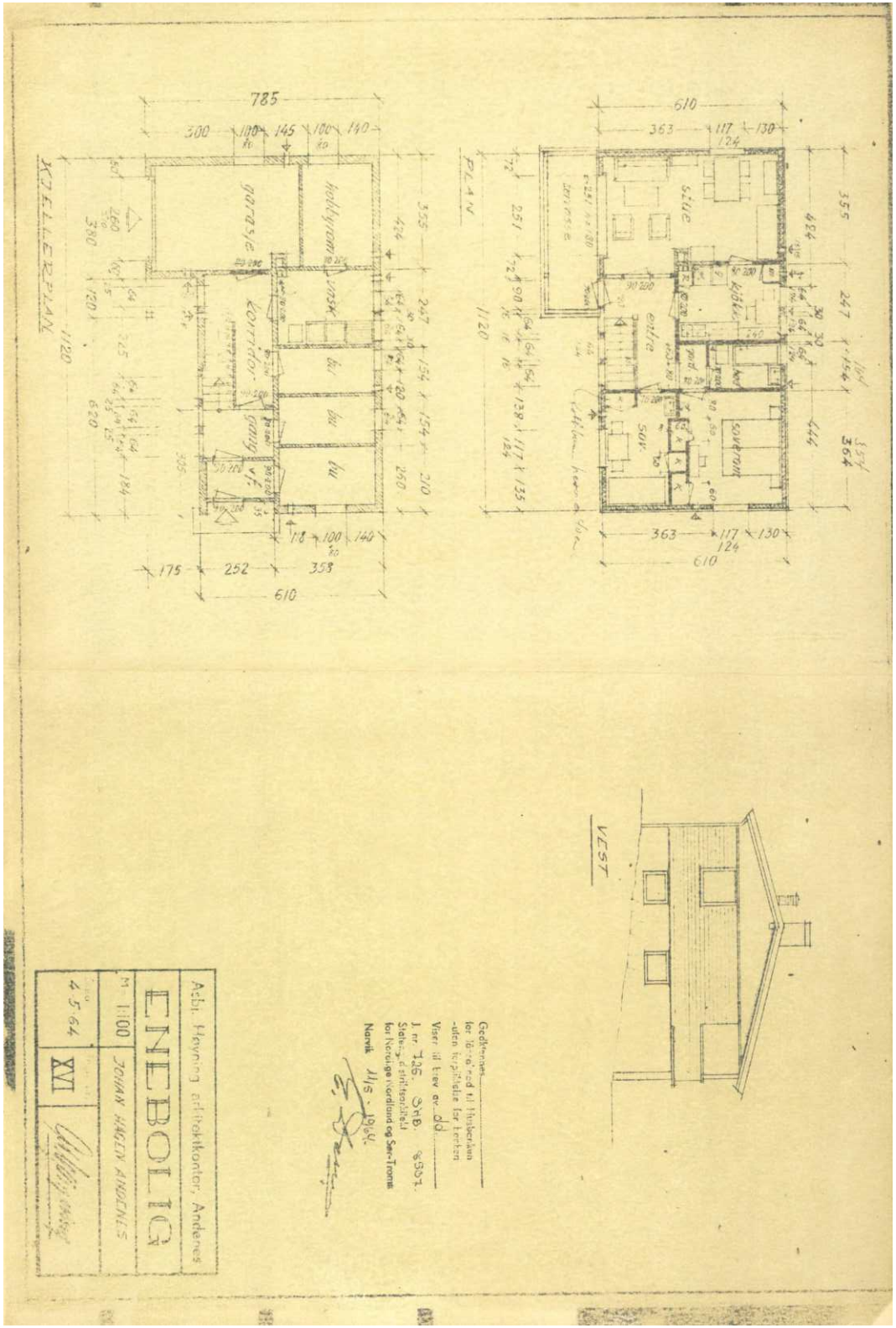
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no










**MÅLEBREV** — uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: ANDØY KOMMUNE TEKNISK AVDELING

J.nr. 58/89.

Målebrev nr. 45/89.

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

**Målebrev over**

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 52 | 42 | |
| Bruksnavn/adresse | "SNARVEGEN 23" | | |
| Areal | 442 m2. | | |

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 04.12.89 07688 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

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

| | |
|---|---|
| Dato for forretningen | 27. november 1989. |
| Rekvirent | Andøy kommune v/ Rådmannen. |
| Bestyrer | Ole M. Adolfsen |
| Forretning | Kart- og delingsforretning over en parsell av "Fyrjorden" gnr 52 bnr 11 i Andøy.<br><br>Tomta har tidligere vært leid som tomt nr. 34 u/ gnr 52 bnr 1 i Andøy. |

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| ANDENES | 27.11.89. | Ole N. Lager | Ole M. Adolfsen |

LA.

**Tinglysing**

| Dagbokstempel | Tinglysingsstempel |
|---|---|
| | |

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

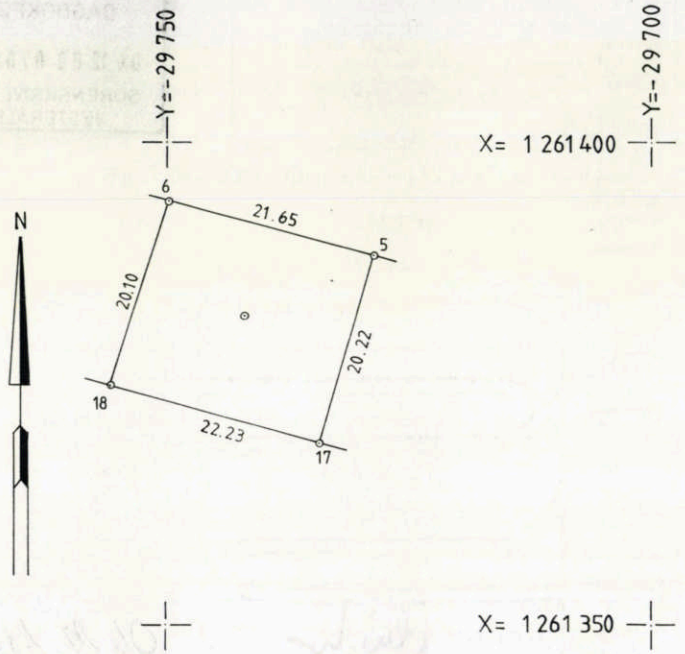
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

"Snarvegen 23"

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 52 | 42 | |

# KARTUTSNITT

| | | | |
|---|---|---|---|
| Representasjonspunkt: x 1261382.00 Y -29742.00 Z | | | Jnr: 58/89 |
| Koordinatsystem: NGO AKSE V | | Målestokk: 1:500 | Registreringsbrev nr.: 45/89 |
| Kartblad: EJ-263-1-11 | Kartfigur nr. | Vei nr. | Areal: 442 M2 |




| PKT. | X | Y | MERKING |
|---|---|---|---|
| 5 | 1261388.33 | -29728.91 | GJER. KNUTE |
| 6 | 1261394.02 | -29749.80 | " |
| 17 | 1261368.34 | -29734.33 | " |
| 18 | 1261374.83 | -29755.75 | " |

K-58/5840 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-83



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-52/42

Norkart
Utskriftsdato: 09.04.2026 10:03

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | SNARVEGEN 23 | Beregnet areal | 442.2 |
| Etablert dato | 27.11.1989 | Historisk oppgitt areal | 442 |
| Oppdatert dato | 17.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | Bolig | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 27.11.1989 | | | 52/11 (-442), 52/42 (442) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 7689917.16 | 544438.39 | 0 | Ja | 442.2 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| [redacted] | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | | Død (D) |

### Matrikkelenhetreferanser

| Referansetype | Referanse |
|---|---|
| Journalnummer | 58/89 |
| Målebrevsnummer | 45/89 |

## Adresse

### Vegadresse: Snarveien 23

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 8480 ANDENES | Kirkesogn | 10080303 Andøy |
| Grunnkrets | 104 Andenes 4 | Tettsted | 7861 Andenes |
| Valgkrets | 1 Nord 1 | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 190319644 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1871 - ANDØY
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 42

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.04.2026 kl. 12:26
Produsert av: Vera Marit Agnarsdatter
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





Norkart
Utskriftsdato: 09.04.2026 10:03

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-52/42

### 1: Bygning 190319644: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 122 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 122 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |
| Alt. areal bygning | 0 | Antall etasjer | 0 |
| Antall røykløp | 0 | Brenseltank nedgravd | 0 |
| Fundamentering | | Kartblad | EJ263-1-11 |
| Privat vannforsyning | | Privat kloakkrensing | |
| Renovasjon | | Septiktank | Nei |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 12.12.2007 | |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Snarveien 23 | H0101 | 52/42 | 122 | 0 | 0 | 0 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 60 | 0 | 60 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 62 | 0 | 62 | 0 | 0 | 0 |



NORKART AS, Hoffsveien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn / Adressetilleggsnavn | Adressekode / Kildekode | Adressenr / Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Snarveien | 1480 | 23 | | | Grunnkrets | 0104 | Andenes 4 | Nei |
| | | | | | | Stemmekrets: | 1 | Nord 1 | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 33 | | | Kirkesokn: | 10080303 | Andøy | |
| | | | | 7689924 | 544444 | Postnr.område: | 8480 | ANDENES | |
| | | | | | | Tettsted: | 7861 | Andenes | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 190 319 644
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7689924 Øst: 544444
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | |
| Bruksareal bolig: | 122 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | |
| Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| Bruksareal totalt: | 122 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 60 | 0 | 60 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 62 | 0 | 62 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1480 Snarveien 23 | H0101 | Bolig | 122 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 52/42 |





## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SNARVEGEN 23
Etableringsdato: 27.11.1989
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 52 / 42 | 442,2 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | Død | [redacted] | HAGEN ROBERT JOHAN | | | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | Død | [redacted] | HAGEN ROBERT JOHAN | | | |

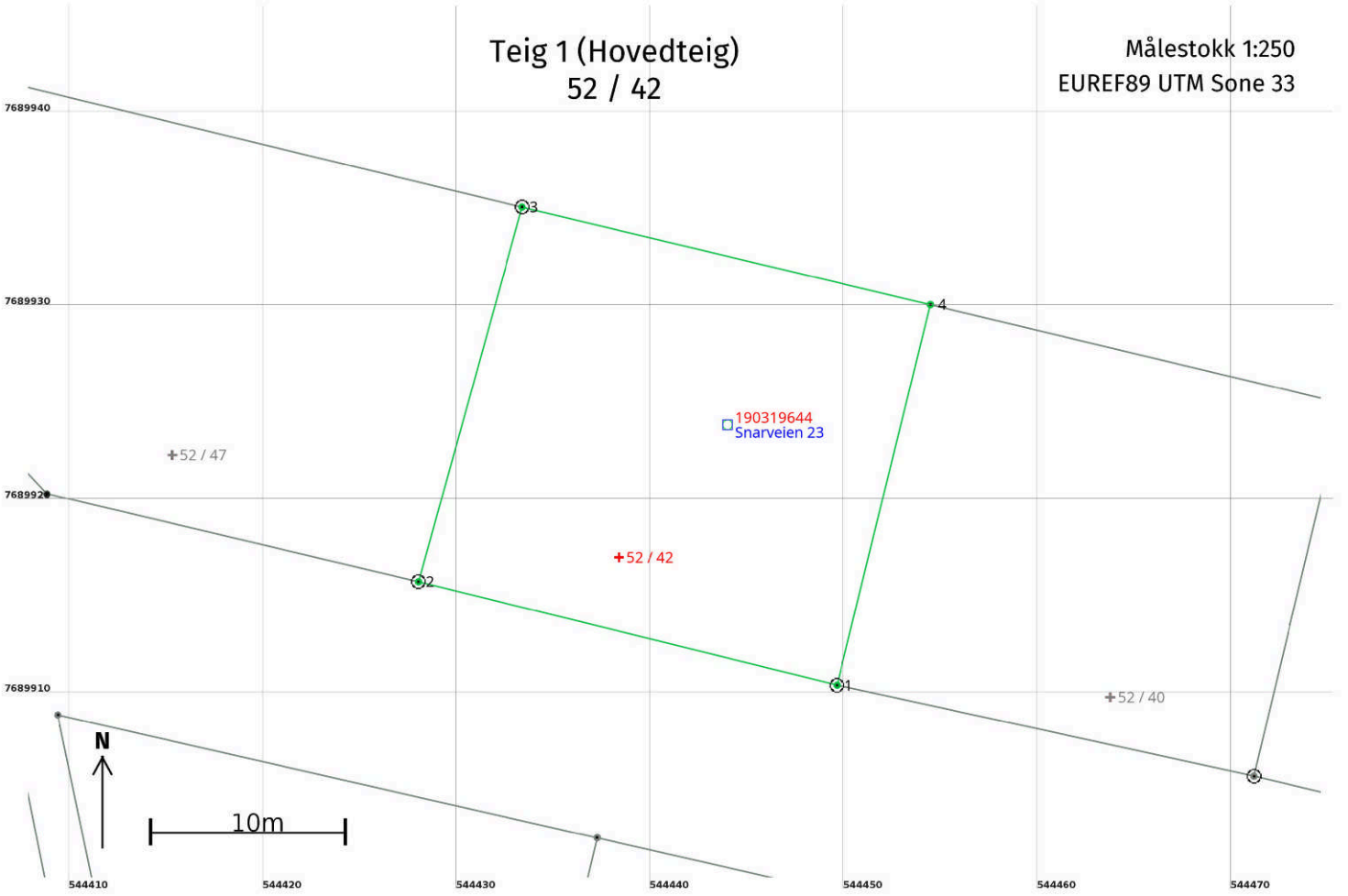
## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 7689917 | 544438 | | 442,2 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

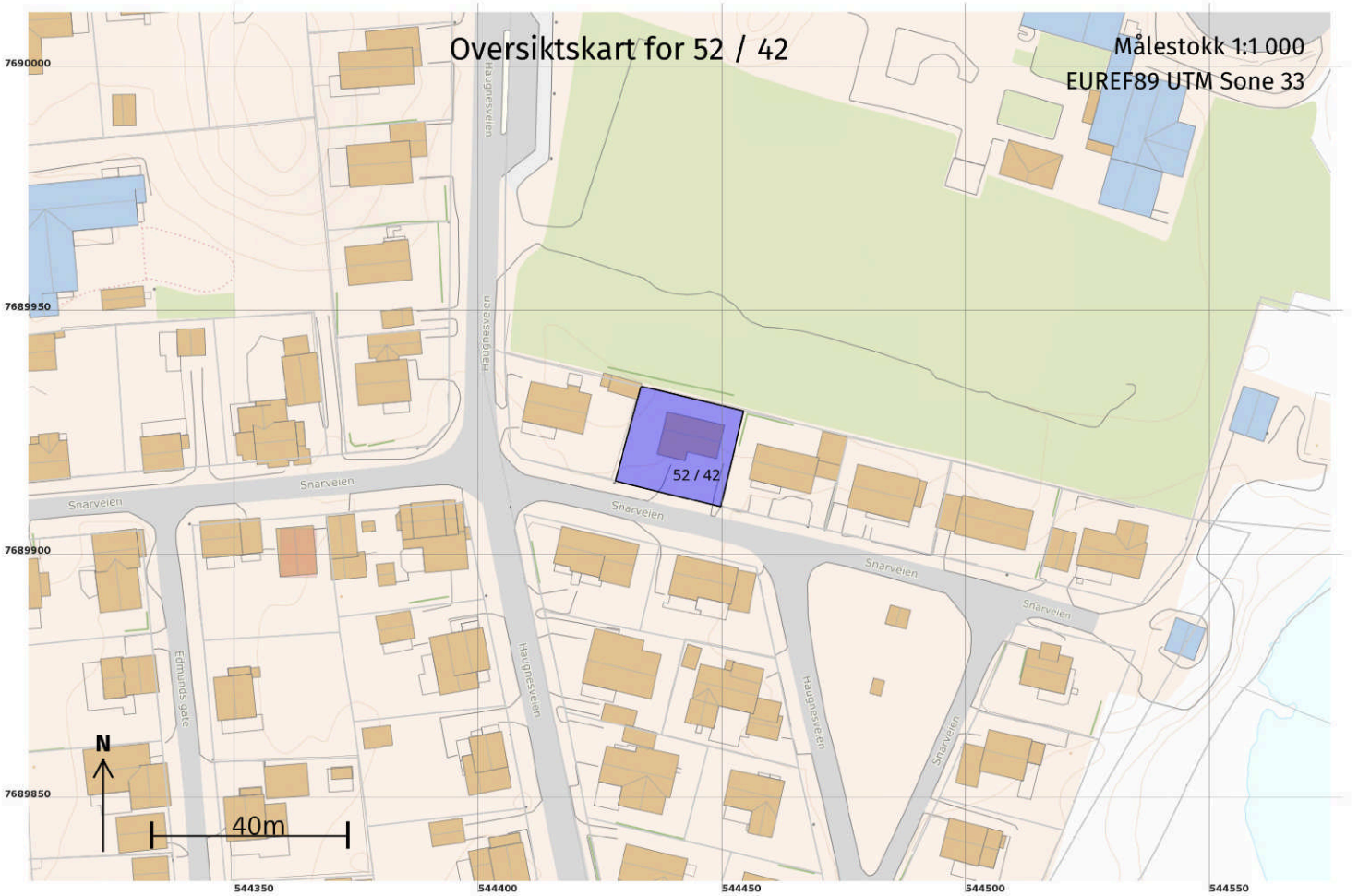
| Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse | Tinglysing / Status | Endret dato | Matrikkelføring Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling<br>Kart- og delingsforretning | 27.11.1989 | | | | |

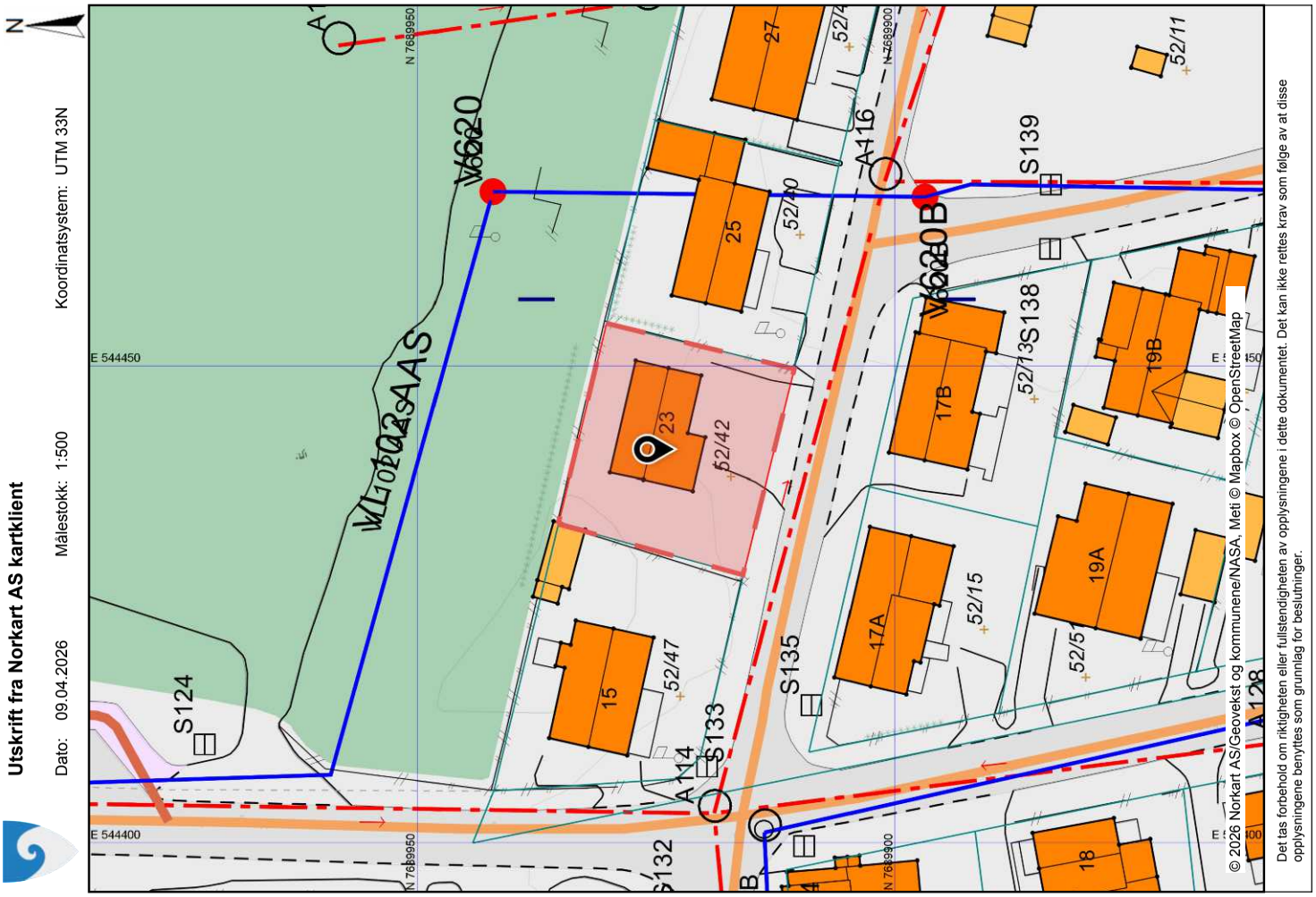
| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 1871 - 52/11 | -442 |
| Mottaker | 1871 - 52/42 | 442 |


Teig 1 (Hovedteig)
52 / 42
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
7689940
7689930
7689920
7689910
3
4
2
1
190319644
Snarveien 23
+52 / 47
+52 / 42
+52 / 40
N
10m
544410
544420
544430
544440
544450
544460
544470






Oversiktskart for 52 / 42
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7690000
7689950
7689900
7689850
52 / 42
Snarveien
Haugnesveien
Edmunds gate
N
40m
544350
544400
544450
544500
544550






## Areal og koordinater

**Areal:** 442,2 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7689917 **Øst:** 544438

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7689910,56 | 544449,64 | | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 22,24 | | | 21 | |
| 2 | 7689915,90 | 544428,05 | | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 20,07 | | | | |
| 3 | 7689935,25 | 544433,39 | | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 21,65 | | | 21 | |
| 4 | 7689930,21 | 544454,45 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 20,23 | | | | |

**Tegnforklaring**

Kyst
- Havflate

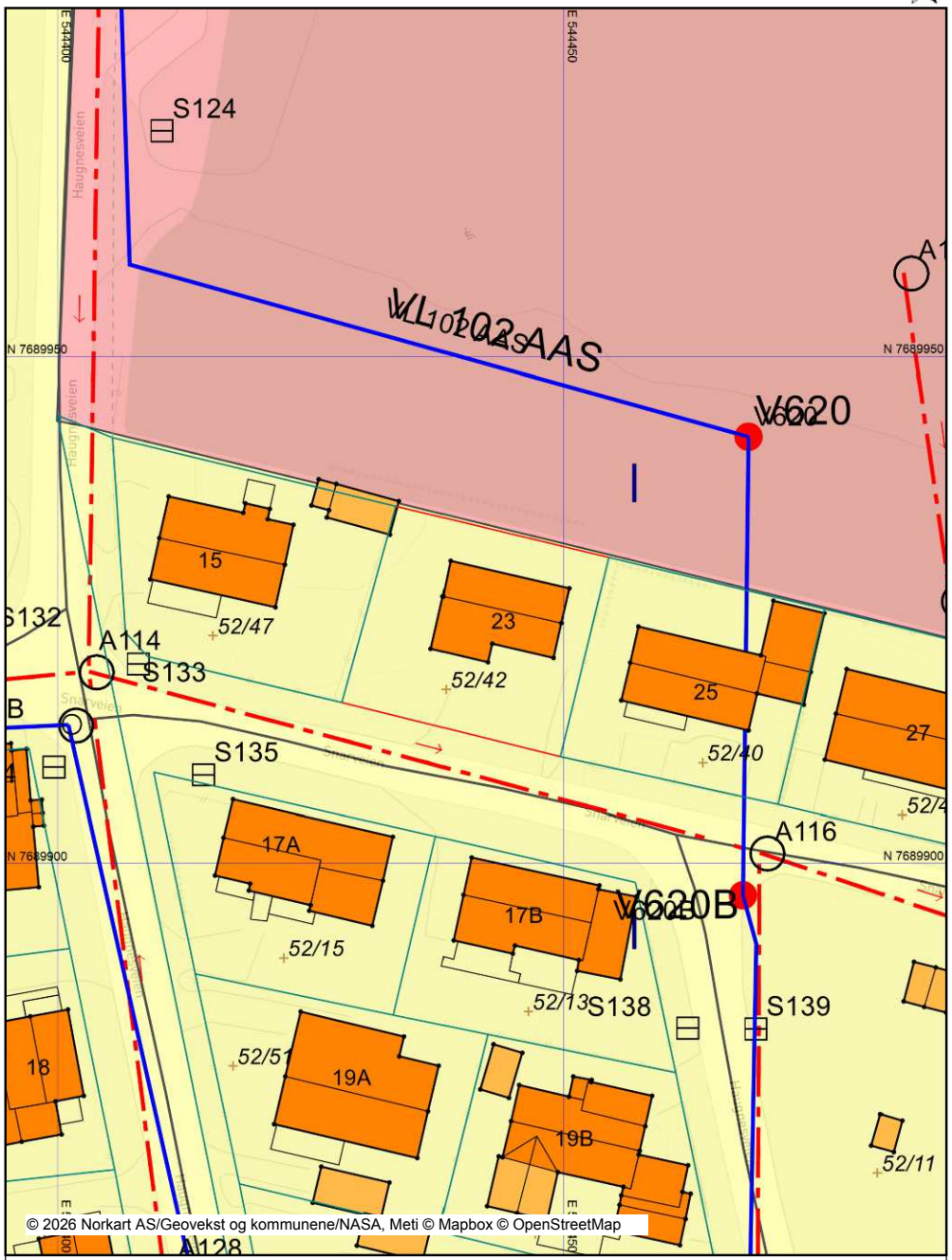
Vegkategori
- Gang og sykkelveg
- Kommunal veg

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

**Utskrift fra Norkart AS kartklient**

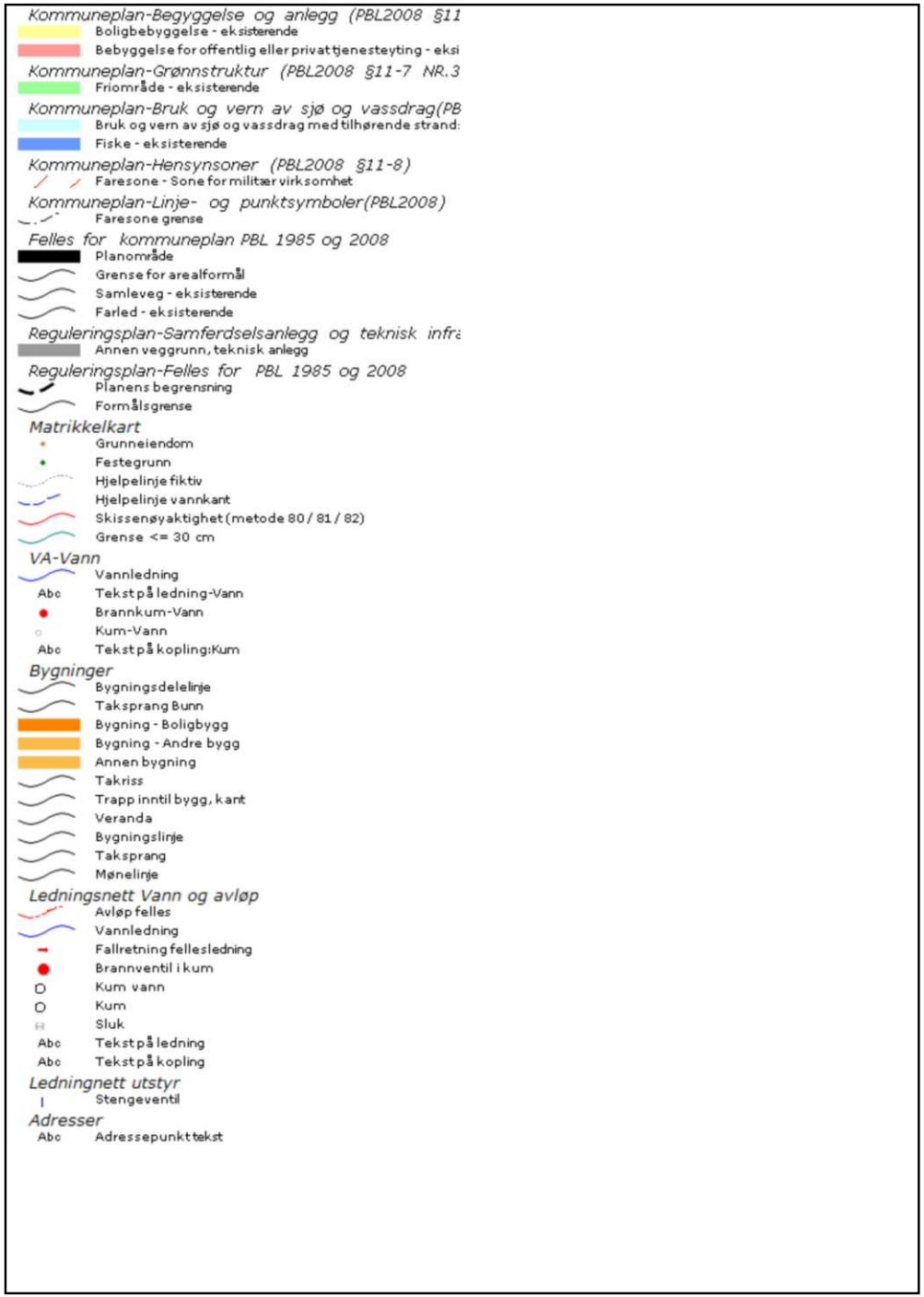
Dato: 09.04.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

N




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**




# SNARVEIEN 23

## Nabolaget Andenes - vurdert av 22 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

### OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Andenes skole** | **1 min** |
| Linje 871, 874, 883 | 0.1 km |
| **Andøya lufthavn Andenes** | **9 min** |

### SKOLER

| | |
|---|---|
| **Andenes skole (1-10 kl.)** | **3 min** |
| 253 elever, 22 klasser | 0.2 km |
| **Andøy videregående skole** | **7 min** |
| 150 elever | 0.6 km |

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Thon Hotel Andrikken** | **5 min** |
| **ChargeUp - Andøy VGS** | **6 min** |

### OPPLEVD

Veldig trygt

### NABOSKA

Godt venns

### KVALITET

Bra 65/100

### ALDERSFORDE







Område
Andenes
Andenes
Norge

### BARNEHAGER

**Barnas Hus (1-5 år)**
15 barn

**Andungen barnehage**
47 barn

**Måsungen barnehage**
34 barn

### DAGLIGVARE

**Coop Prix Andenes**
PostNord

**Bunnpris Storgata**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

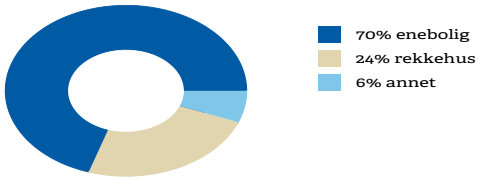
## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Andenes skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **3 min**<br>0.2 km |
| **Andeneshallen**<br>Aktivitetshall | **7 min**<br>0.6 km |
| **Vestbyen Treningssenter** | **13 min** |

## BOLIGMASSE




## VARER/TJENES

**Apotek 1 Neptun**

**Andenes Vinmon**

## ALDERSFORDE



## FAMILIESAMME

**Par m. barn**

**Par u. barn**

**Enslig m. barn**

**Enslig u. barn**

**Flerfamilier**

**0%**

Andenes
Andenes
Norge

## SIVILSTAND

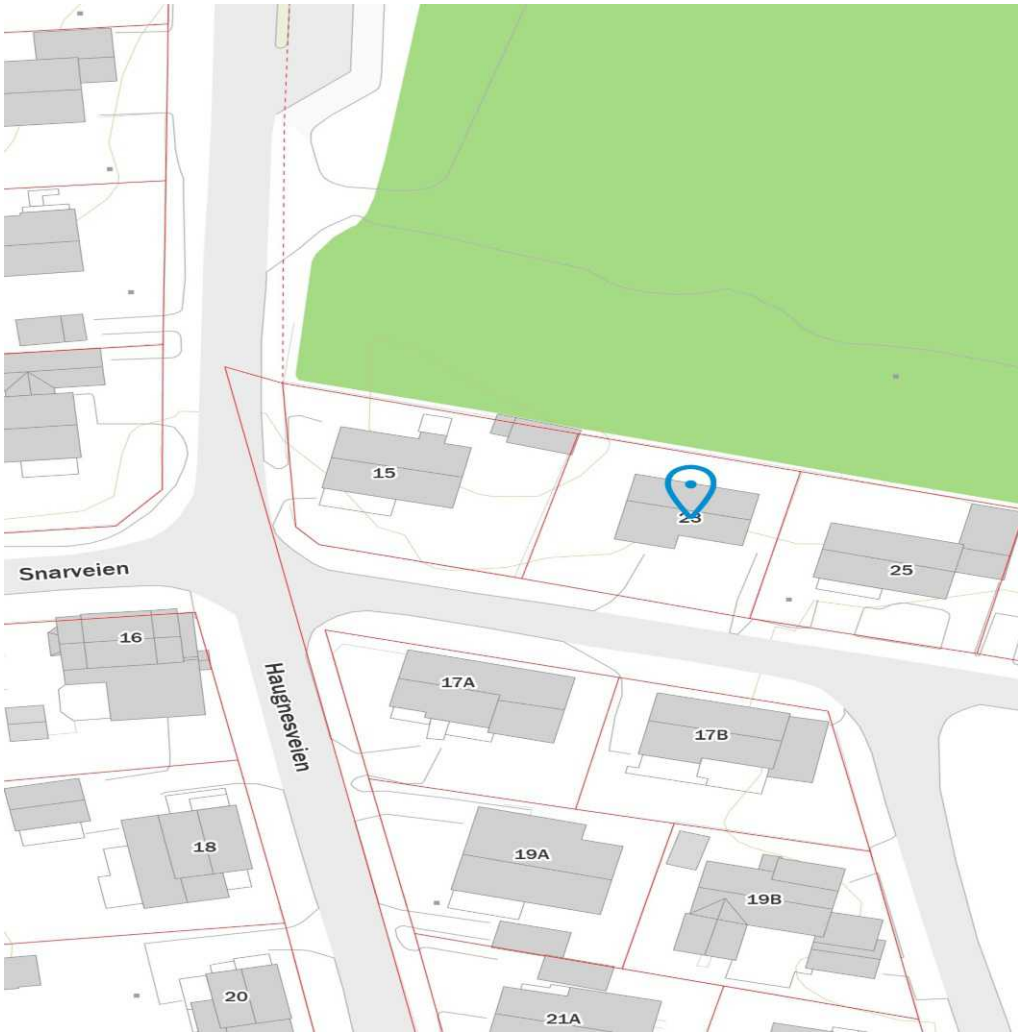
**Gift**

**Ikke gift**

**Separert**

**Enke/Enkemann**






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

**Pris gjelder for 5 år.**

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

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

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260041 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Snarveien 23, 8480 Andenes.
Gnr. 52, Bnr. 42, Andøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

## Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budgiver 1

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

## Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 19260041
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.05.2026

EiendomsMegler 1

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no