



Velkommen til

Borgergata 16 A
8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Borgergata 16 A
8480 Andenes

Eldre enebolig med oppgradert kjøkken og bad på Andenes | Stor altan, garasje og gangavstand til skole

Velkommen til Borgergata 16 A - en innholdsrik enebolig med oppgradert kjøkken og bad, altan og garasje sentralt på Andenes. Boligen fra 1952 er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, med blant annet etterisolerte yttervegger. Huset går over tre plan med en fleksibel planløsning. I første etasje finner du et moderne kjøkken fra 2016, bad/vaskerom oppgradert samme år, et soverom og en romslig stue med vedovn, varmepumpe og utgang til altan. Loftet har loftstue og soverom (ikke godkjent rømning fra loft), mens kjelleren byr på hobbyrom, toalettrom, teknisk rom og god lagringsplass. Opparbeidet hage og garasje med strøm og portåpner følger med. Rolig og familievennlig beliggenhet med gangavstand til skole, barnehager og butikker.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 850 000
Omkostninger	kr	47 340
Totalpris inkl. omk.	kr	1 897 340
BRA/BRA-i		196 m² / 171 m²
Antall soverom		1
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1952
Tomt		101 027 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Borgergata 16 A, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 2, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 850 000,-
Omkostninger	kr	47 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 897 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 913 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 46 250,-

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 47 340,- 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 13 683,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 002,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 liters dunk.

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: 171 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 196 m²
TBA: 17 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
1
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
I garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 101 027 m² på eiet tomt.
Eiendommen består av tre teiger, og oppgitt areal er samlet for disse.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. For én av teigene er det registrert hjelpelinje vannkant og ukjent grenseforløp. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Hovedteigen med bebyggelse er opparbeidet med plen. De to øvrige teigene består av utmarksarealer som myr. Innkjørsel og parkering har grusdekke.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er bygget delvis over tomtegrensen til naboeiendommen (1871-0/0), og garasjen er bygget helt inntil tomtegrensen til naboeiendommen (1871-42/112). Det foreligger ingen skriftlige eller tinglyste avtale/erklæringer knyttet til plasseringene. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Kommunen opplyser i brev datert 08.04.2026:
Gnr. 42 bnr. 2 fnr. 1, 3 og 4 er tidligere omgjort til eiendomstomter og er ikke tinglyst i grunnboka, men var fortsatt eksisterende i matrikkelen. Dette kommer antakelig av en feil skjedd ved overføringen fra GAB til matrikkelen. Vi bekrefter med dette at:
• 42/2/1 er blitt full eiendomstomt 42/234
• 42/2/3 er blitt full eiendomstomt 42/367
• 42/2/4 er blitt full eiendomstomt 42/363
Festetomtene ovenfor er nå registrert utgått i matrikkelen. 42/2/2 er fortsatt tinglyst, men har status utgått i matrikkelen. Samme eier er registrert på 42/2 og 42/2/2. Skal være sammenslått med 42/2, men det ser ut til at festekontrakten ikke er slettet i grunnboka.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent eller undersøkt.

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

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er utført med grunnmur i betong, med utførelse i henhold til byggeår.

Terrengforhold:
Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Eiendommen har opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel og parkering med grusdekke.

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.

Konsesjon
Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon i henhold til avtale kjøpsbetingelser når det gjelder pris. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon på grunn av at avtalt pris ikke godkjennes jf. konsesjonsloven §9 a, eller konsesjon innvilges med forutsetning av avståelse av grunn til nabobruk, det offentlige eller lignende, står hver av partene fritt i å annullere eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Kjøper bærer risiko for at konsesjon blir nektet på annet grunnlag, eksempelvis kjøpers kompetanse, kjøpers driftsplaner eller andre forhold som tilligger kjøper som søker, jf. blant annet konsesjonsloven §9 første ledd nr. 2-4 eller §9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjons nektes på grunnlag kjøper bærer risikoen for, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften §6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven §6-9 (3). Dersom vedtaket påklages til Stadsforvalteren skal oppgjøret likevel ikke finne sted før en måned etter at endelig vedtak er fattet. I disse tilfellene er det et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykket til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper gis rett til å disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Kjøper er er forpliktet til å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med vilkårene knyttet til konsesjonsrisiko med tilhørende oppgjørsvilkår.

Boplikt
Eiendommen er per tiden ikke pålagt boplikt. Kjøper bærer ansvar og risiko for det tilfelle at boplikt settes som forutsetning i landbruksmyndighetenes konsesjonsvedtak. Eventuell klage på vilkåret er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen og ikke til hinder for frigivelse av kjøpesummen forutsatt at selger medvirker til tredjemannspant eller lignende. Selger forplikter lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet som nevnt. Kjøper plikter å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med dette vilkåret.

Byggeår
Boligen er oppført ca. 1952, og garasjen ca. 1970 ifølge selger. Byggeårene er noe usikre.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 75 m²: Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom og trapperom.

Loft
BRA-i 30 m²: Loftstue og soverom.

Kjeller
BRA-i 66 m²: Kjellerinngang, trappegang, gang, hobbyrom, teknisk rom, uinnredet kjellerrom og toalettrom.

Altan på ca. 17 m² (TBA). I tillegg er det et utvendig lagringsrom under altan som ikke er benevnt som eget rom eller medregnet i oppgitte arealer.

I tillegg er det en garasje på BRA-e 25 m².

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

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

Det gjøres oppmerksom på at vindu på soverom i 2. etasje ikke tilfredsstiller gjeldende rømningskrav.

Ifølge kommunen mangler godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen og garasjen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det er oppført en separat garasje fra ca. 1970 samt en altan på ca. 17 m² ved boligen. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Oppføring av garasje og altan er normalt søknadspliktig. Det er i tillegg avdekket at avstanden fra garasjen til tomtegrensen og nabobygning ikke tilfredsstiller gjeldende lovverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Standard
Enebolig fra 1952 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2016 med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er organisert i u-form med god benkeplass og rikelig skapromslagring. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal i pipe.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Våtrom etablert ca. 2016 med nye vann- og avløpsrør til våtrommet. Vegger er utført med baderomsplater. Malt MDF takpanel i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjnisje med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom kjeller:
Toalettrom i kjeller er utført med malte plater/panel på vegger og malt betonggulv. Rommet er utstyrt med toalett. Toalettrommet har ingen ventilering.

Overflater:
Gulv: Belegg og fliser. Vegger: Malte plater, malt tapet/strie og trepanel. Himling: Trepanel, malte himlingsplater og malerpapp.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Rom under terreng er oppført med betonggulv på grunn. Vegger i innredede rom er utlektet og isolert med EPS. Mellom isolasjon og grunnmur er det etablert asfaltpapp som fuktskilende sjikt.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Det er montert vedovn i stuen.

Innvendige trapper:
Innvendige malte tretrapper mellom etasjer.

Innvendige dører:
Boligen har fabrikkmalte formpressede lettdører, eldre malte slette dører og heltre furudører.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår samt stedvis nyere kobberrør og plastrør.

Avløpsrør:
Innvendige eldre avløpsrør i plast og stedvis nyere plastrør. Støpejernsluk fra byggeår i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer. Våtrommet på bad/vaskerom har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal i pipe.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder fra 2003, plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk installasjon er i hovedsak fra byggeår, med større utbedring utført i perioden 2016-2017 av Elektro Installasjon AS. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer. På bakgrunn av anleggets alder, manglende kontroll over flere år, samt avdekkede avvik, anbefales det at det gjennomføres en grundig kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen bør utføres av kvalifisert elektrofaglig personell.

Branntekniske forhold:
Det er registrert avvik ved rømningsveier: vindu på soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke gjeldende rømningskrav. Andøy kommune gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 15.09.2022. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt, og ikke forårsaker brann eller annen skade. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Lagring:
Utvendig lagringsrom under altanen og separat garasje på eiendommen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler takrenne på ene siden av taket.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen, spesielt på fasade mot sør og vest. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Utvendig - Vinduer - 2: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist omfattende skader i betongkonstruksjonen, herunder dekker og søyler. Armeringen er flere steder eksponert og preget av betydelig korrosjon. Skadeomfanget vurderes å ha medført en vesentlig svekkelse av konstruksjonen, med påfølgende reduksjon i bæreevnen.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige.

- Innvendig - Rom under terreng: Hulltaking er foretatt i hobbyrom, ved bunnsvill i hjørnet mot nord. Det er påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen (kritisk nivå), samt indikasjon på fukt- og råteskade i trekonstruksjoner mot mur.

- Kjeller toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Taktekke preges av slitasje og rust, spesielt i skjøter og nedre kant av takplater.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig vurdering av konstruksjonen utover alder og observasjoner fra utsiden samt fra underliggende etasje. Observasjoner fra utsiden tilsier at takkonstruksjonen har mangelfull lufting.

- Utvendig - Vinduer: Det er registrert avvik ved utvendige innsettingsdetaljer og beslagsløsninger rundt vinduene, herunder manglende eller utilstrekkelig klaring mellom vindusomramming og beslag, samt mangelfull og ikke fagmessig utførelse av beslag på de fleste vinduene. Flere av vinduene er av eldre dato og har overskredet halvparten av forventet levetid.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, blant annet manglende beslagsutførelse og utilstrekkelig tetting ved terskel, samt ufagmessig beslagsutførelse over dør. Enkelte dører har synlig slitasje.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp. Det er liten frihøyde i trappeløp.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik og skjevheter på enkelte dører som medfører at døren går tregt, tar mot karm/terskel etc.

- 1. etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Baderomsplater er ikke montert fagmessig; det er ikke tilfredsstillende forsegling og tetting i skjøter, hjørner og overganger. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj.

- 1. etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Beleggets utførelse (sveising) i hjørnene er ikke fagmessig utført. Det er tett terskel i dusjnisjen, noe som kan medføre at lekkasjevann ikke ledes uhindret til sluket.

- 1. etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- 1. etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre innvendige kobberrør. Det er stedvis påvist manglende festing/klamring av rør i kjeller.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre plastrør. Støpejernsluk i kjeller har rustskader og har overskredet forventet brukstid.

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt. Varmepumpen er ca. 13 år gammel, og forventet levetid for slike installasjoner er 12-15 år avhengig av driftsforhold og vedlikehold.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold - 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 påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmuren er i hovedsak kledd utvendig med liggende bordkledning, noe som medfører at det ikke er mulig å kontrollere tilstanden på disse områdene.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Type rør/materiale er ikke kjent.

Helse, miljø og sikkerhet

- Avvik i rømningsveier, rekkverkshøyder og radon: Vindu på soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke gjeldende rømningskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav i innvendige trapper. Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Faglært arbeid: Mine foreldre fikk pusset opp og laget nytt baderom for en del år siden. Er usikker på årstallet dette ble gjort, så har satt opp et årstall basert på tipping (2010), men alt arbeid med elektriker, rørlegger og snekker på baderom ble gjort av lokale firmaer. Jeg regner med det er gjort av faglærte, men har ingen dokumentasjon på det. Vil tro at dette ble gjort i forbindelse med nytt baderom, men har ikke noen dokumentasjon på dette.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Kan huske at min far la nytt tak på boligen da min bestemor bodde der. Usikker på årstall, men sikkert minst 35 år siden. Så setter 1990 baser på dette. Mener også å huske at mine foreldre fikk etterisolert kledning for en del år siden. Noen av vinduene og dører et byttet ut for en del år siden.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Kledning og tak ble i sin tid skiftet på garasje. I tillegg ble det montert elektrisk garasjeport. Usikker på årstall. Setter et årstall basert på gjetting Videre har terrasse blitt bygd igjen/fornyet. Usikker på årstall (2000).

Pkt. 15: Faglært arbeid: I forbindelse med renovering av baderom ser det ut til at en god del av rørsystemet innvendig er byttet ut. Dette er synlig i kjeller da disse rørene ligger åpent i tak. Usikkert hvilke firma som har utført arbeidet, men det er mest sannsynlig gjort av dem som renoverte baderom. Usikkert på årstall dette ble utført men har satt opp et tall basert gå gjetting (2010).

Pkt. 23: Faglært arbeid: Ser at sikringsskap er byttet ut med automatsikringer, så noe arbeid har vært utført på det elektriske anlegget. Trolig i forbindelse med renovering av bad. Usikker på årstall og hvilke firma som har utført jobben. Har satt opp et årstall basert på gjetting (2010).

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

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, med utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med stålplater fra 1990-tallet. Det er passert mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i plast mot sør, takside mot nord mangler takrenne. Fastmontert takstige for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål. Snøfanger er montert på deler/ene siden av taket.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig stående bordkledning. Yttervegger ble etterisolert ved innblåsing av isolasjon ca. 1990.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis vinduer fra byggeår med koblet glass.

Dører:
Utvendig er det malte ytterdører i tre med glass, hovedinngangsdør, altandør og kjellerdør.

Balkonger/terrasser:
Altanen er utført i betong- og trekonstruksjon med påliggende spaltedekke i tre. Arealet er 17 m².

Garasje:
Garasje bygget ca. 1970. Garasjen er utført i uisolerte konstruksjoner med pult-tak med plassbygde sperrer uten undertak og tekking med stålplater, uten takrenne. Vegger er i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Ringmur og gulv er i betong. Den har en isolert leddport i stål med portåpner og tilsvarende gangdør. Det er innlagt strøm. Taktekke og bordkledning ble skiftet rundt år 2000, og ny port med åpner ble montert.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde sørøst i Andenes sentrum, med en unik kombinasjon av nærhet til både sentrumsfunksjoner og storslått natur. Herfra er det kort gangavstand til alt som trengs i hverdagen: Andenes skole, Andøy videregående skole og flere barnehager ligger bare noen minutter unna. Dagligvarehandel, apotek og andre servicetilbud i sentrum er også lett tilgjengelig til fots.

Med Andenes som base har du tilgang til et rikt natur- og kulturliv. Området er verdenskjent for hvalsafari, og kystlandskapet inviterer til unike opplevelser året rundt. Her kan du oppleve midnattssolen fra den langstrakte sandstranden på Bleik, se lundefugl på nært hold, eller ta turen opp til Måtinden for en spektakulær utsikt. Andøya Nasjonale Turistvei går langs øyas vestside og byr på variert kystnatur, perfekt for både bil- og sykkelturer.

Andenes er et levende lokalsamfunn med en stolt historie som et av Norges største fiskevær. Sentrum byr på sjarmerende spisesteder som Arresten, og landemerker som det ikoniske Andenes fyr gir karakter til tettstedet. Med egen flyplass og gode bussforbindelser er kommunikasjonen til resten av landet effektiv. De to medfølgende utmarksparsellene ved Andhauet gir i tillegg en sjelden mulighet for privat tilgang til jakt- og friluftsområder.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca. 1952, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det foreligger ikke dokumentasjon på garasjen, som ifølge selger er oppført ca. 1970. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Fastmontert luft-til-luft-varmepumpe i stue, teglsteinspipe fra byggeår med tilkoblet vedovn i stue, samt elektriske panelovner. Det er registrert TG3 knyttet til pipe og ildsted, se "standard" for mer info.

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

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2013-2024, vedtatt 17.03.2014. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - eksisterende.

I områder for boligbebyggelse der det ikke er angitt krav om detaljreguleringsplan, tillates oppføring av nye bygninger, tilbygg og påbygg så lenge graden av utnytting ikke overstiger 45 % BYA. I boligområdene i Andenes sentrum kan mindre næringsvirksomheter, unntatt industri og forretning, tillates. Nederste kotehøyde mot sjøen for ny bebyggelse er satt til 2,5 meter over middels vannstand.

Eiendommen ligger innenfor flystøysone for Andøya lufthavn, og støy skal vurderes i henhold til retningslinje T-1442. Det gjelder også høyderestriksjoner for bebyggelse i området, i henhold til Avinors BRA-kart for lufthavnen.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

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 411 843,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 647 371,-.



Velkommen til Borgergata 16 A | Foto: Lunde Images



Separat garasje på 25 m² med innlagt strøm og isolert leddport med portåpner.

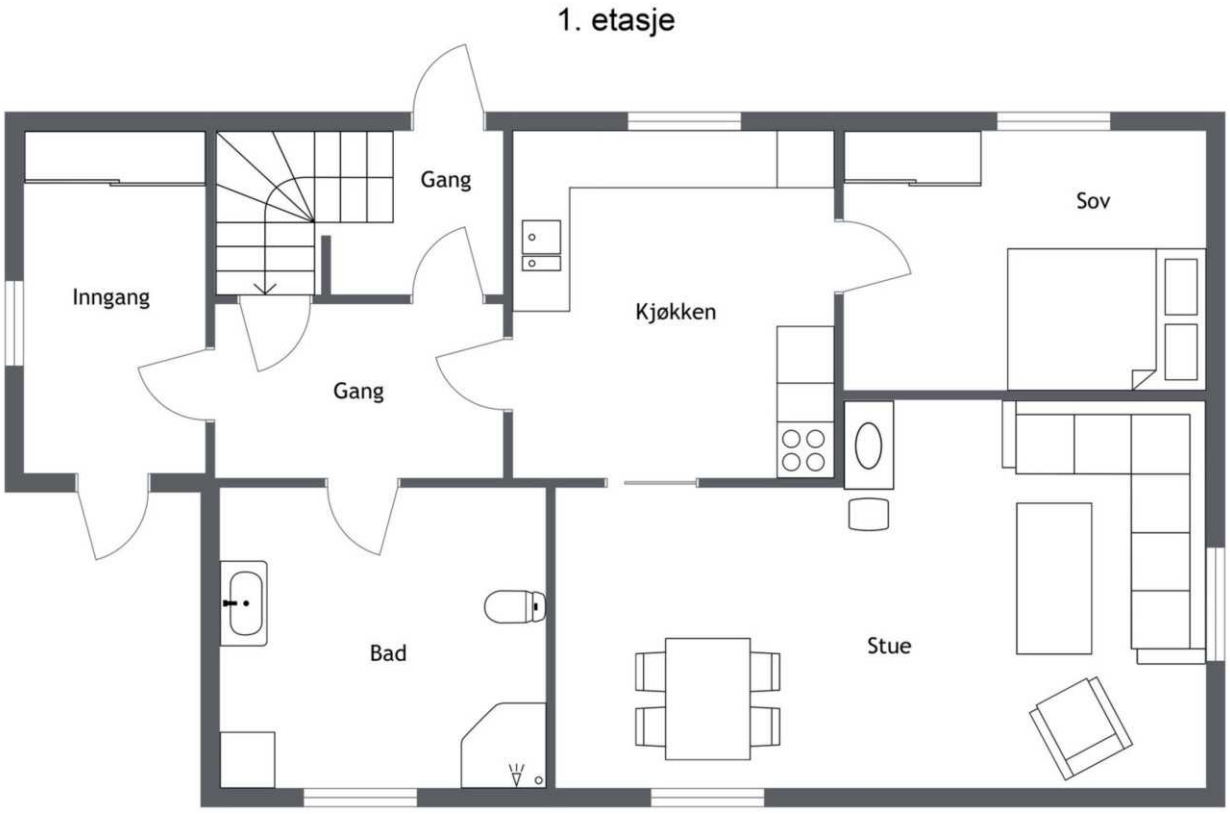


Romslig altan på 17 m².



Fra eiendommen er det utsikt mot nærområdet og havet.

Plantegning



Plantegning - ikke målbar

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

Notater



Godt med skap- og benkeplass. Benkeplaten er i laminat.



Vedovn i stuen gir ekstra varme. Pipeløpet er i teglstein.

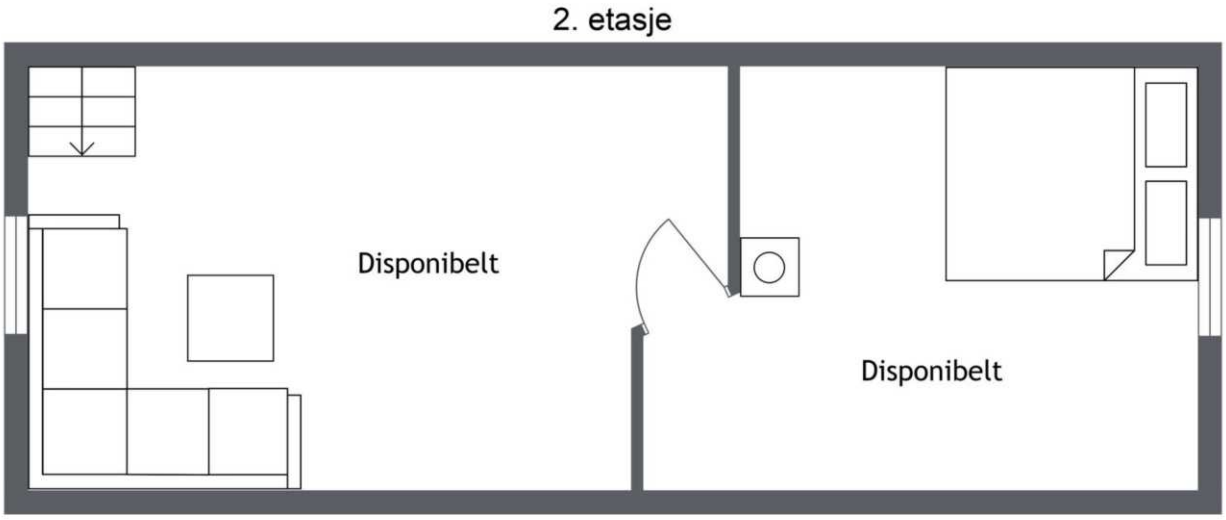


Bad og vaskerom etablert i 2016 med baderomsplater på veggene.



Inngangspartiet har plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Plantegning



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

Plantegning - ikke målbar

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

Notater



Romslig, innredet rom på loftet med trepanel på vegger og i tak.



Et fleksibelt rom som kan innredes etter behov, for eksempel som en ekstra stue.

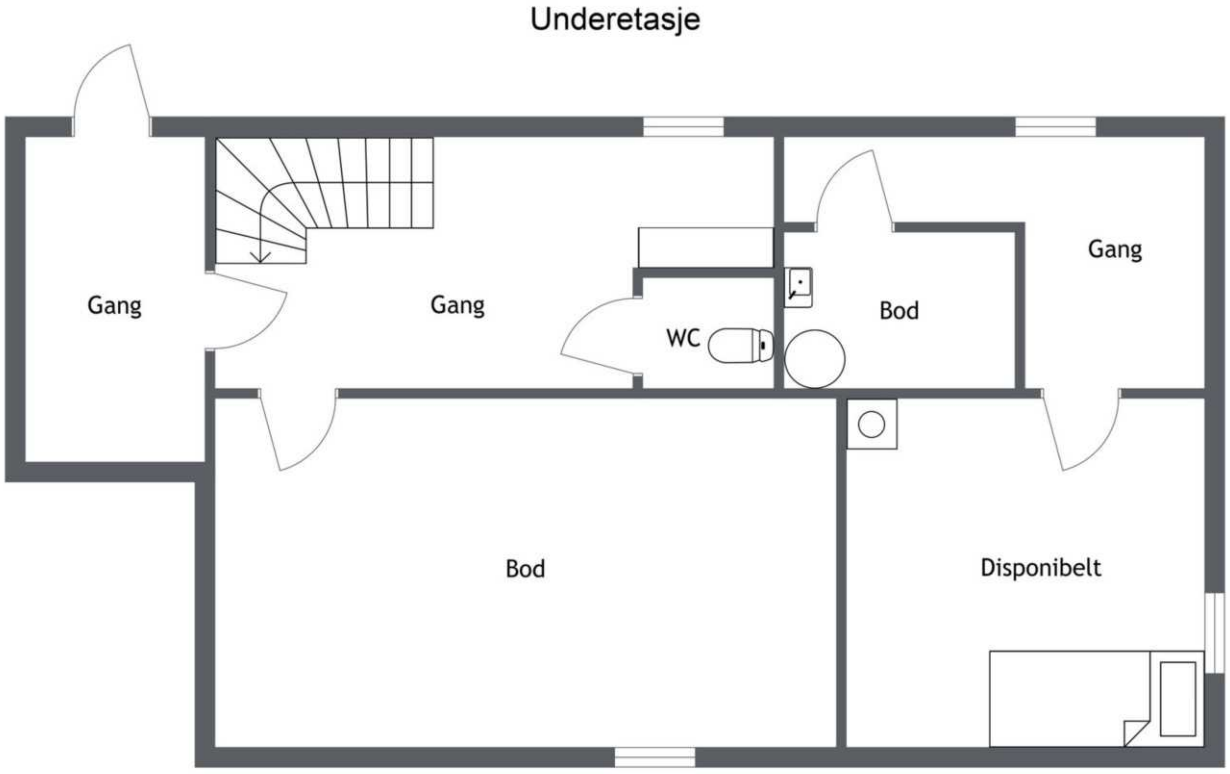


Loftet inneholder også et separat, innredet rom.



Rommet har plass til seng og garderobeskap.

Plantegning



LUNDEIMAGES

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

Plantegning - ikke målbar

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

Notater



Kjelleren har egen inngang og trappeforbindelse til første etasje.



I kjelleren finnes et praktisk toalettrom.



Innredet rom i kjelleren, egnet som hobbyrom eller for oppbevaring.



Kjelleren byr på flere innredede rom med ulike bruksmuligheter.

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
Eiendommen overtas av kjøper etter nærmere avtale, tidligst tre uker etter at konsesjonsvedtak er truffet. Positivt konsesjonsvedtak med vilkår om boplikt er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen etter foregående setning.

Nektes konsesjon som følge av forhold kjøper bærer risikoen for, ref. pkt. 4.2, overtas eiendommen senest én mnd. etter at Stadsforvalteren har truffet vedtak.

Eier
Jan-Magne Selnes og Ann-Karine Nilsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 900065
Dato: 11.06.1895
Registrering av grunn

Utskifting
Dagboknr.: 900404
Dato: 01.02.1897
Utskifting

Utskifting
Dagboknr.: 900493
Dato: 15.08.1917
Utskifting

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900588
Dato: 15.12.1922
Rettighetshaver: Statens Havnevesen
Bestemmelse om havneanlegg

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 3383
Dato: 29.08.1968
Bestemmelse om veg

Rettighet
Dagboknr.: 2969
Dato: 30.08.1950
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
LEIE-TID: 50 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 25
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Rettighet
Dagboknr.: 1658
Dato: 25.06.1951
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
LEIE-TID: 50 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 25
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Rettighet
Dagboknr.: 1252
Dato: 25.04.1952
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
LEIE-TID: 50 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 25
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER BUSTADBANKEN
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1740
Dato: 18.05.1954
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2183
Dato: 14.06.1968
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4693
Dato: 13.08.1974
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4694
Dato: 13.08.1974
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4695
Dato: 13.08.1974
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 5076
Dato: 29.08.1974
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4918
Dato: 15.07.1983
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 6004
Dato: 22.08.1984
Registrering av grunn

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,5 % 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).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-06-2026 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
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport, datert 15.06.2026
- Selgers egenerklæring, datert 02.02.2026
- Energiattest, datert 16.06.2026
- Matrikkelbrev, datert 09.03.2026
- Matrikkelrapport, datert 02.02.2026
- Grunnkart, datert 02.02.2026
- Plankart, datert 02.02.2026
- Brev fra kommunen om tidligere festetomter, datert 08.04.2026
- Tinglyste dokumenter, datert 25.06.1951, 25.04.1952, 18.05.1954, 14.06.1968, 29.08.1968, 13.08.1974, 29.08.1974, 15.07.1983, 22.08.1984 og 22.11.1999
- Gamle tinglyste dokumenter, datert 11.06.1895, 01.02.1897, 15.08.1917, 15.12.1922 og 30.08.1950
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Andenes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 26 B, 8480 Andenes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

BORGERGATA 16A

Nabolaget Andenes - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Andøy videregående skole — 2 min
Linje 871, 874, 883 — 0.2 km

Andøya lufthavn Andenes — 12 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) — 2 min
253 elever, 21 klasser — 0.2 km

Andøy videregående skole — 2 min
150 elever — 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Andøy VGS — 2 min

Kople Andenes Suite Hotel — 5 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

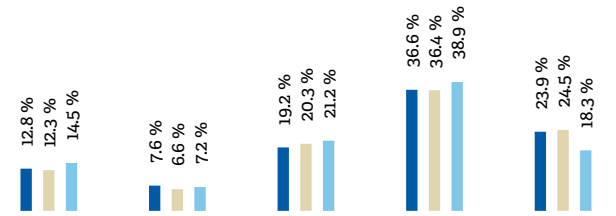
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Andungen barnehage (1-5 år) — 4 min
45 barn — 0.4 km

Barnas Hus (1-5 år) — 7 min
16 barn — 0.6 km

Måsungen barnehage (1-5 år) — 7 min
32 barn — 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Storgata — 5 min

Coop Prix Andenes — 8 min
PostNord — 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

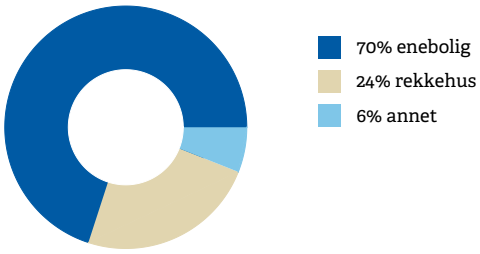
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Andenes skole Aktivitetshall, ballspill	**3 min** 0.3 km
Andeneshallen Aktivitetshall	**10 min** 0.9 km
Vestbyen Treningssenter	**14 min**

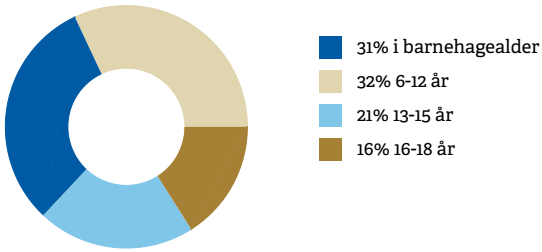
BOLIGMASSE



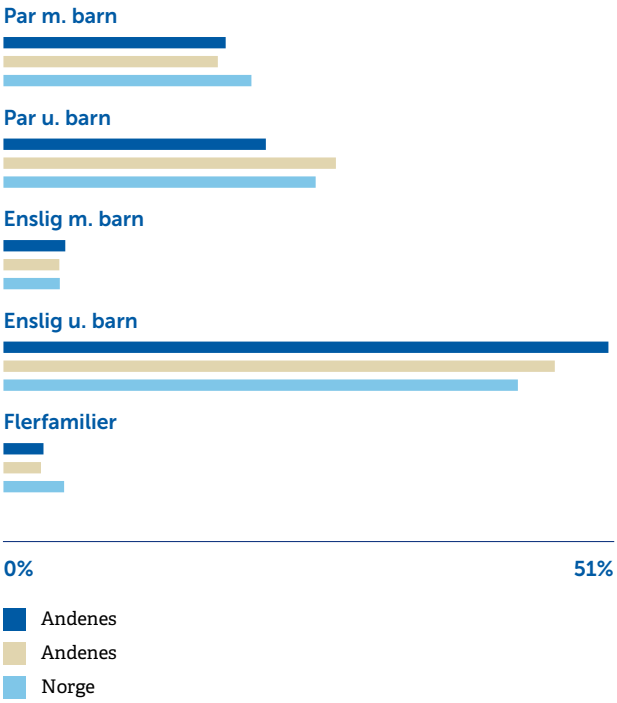
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**6 min**
Andenes Vinmonopol	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



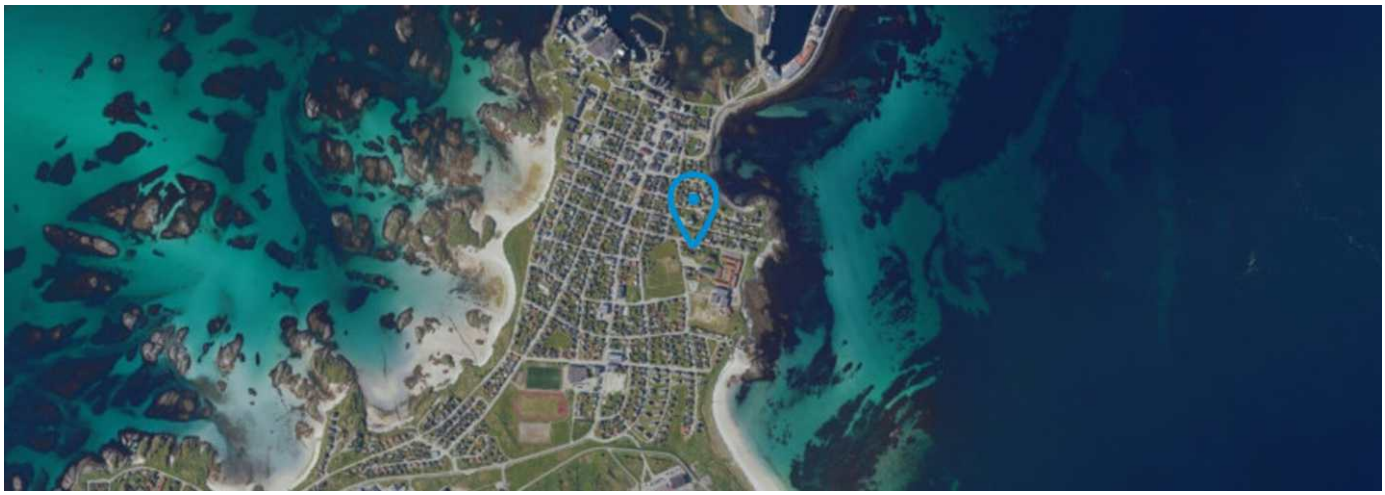
FAMILIESAMMENSETNING

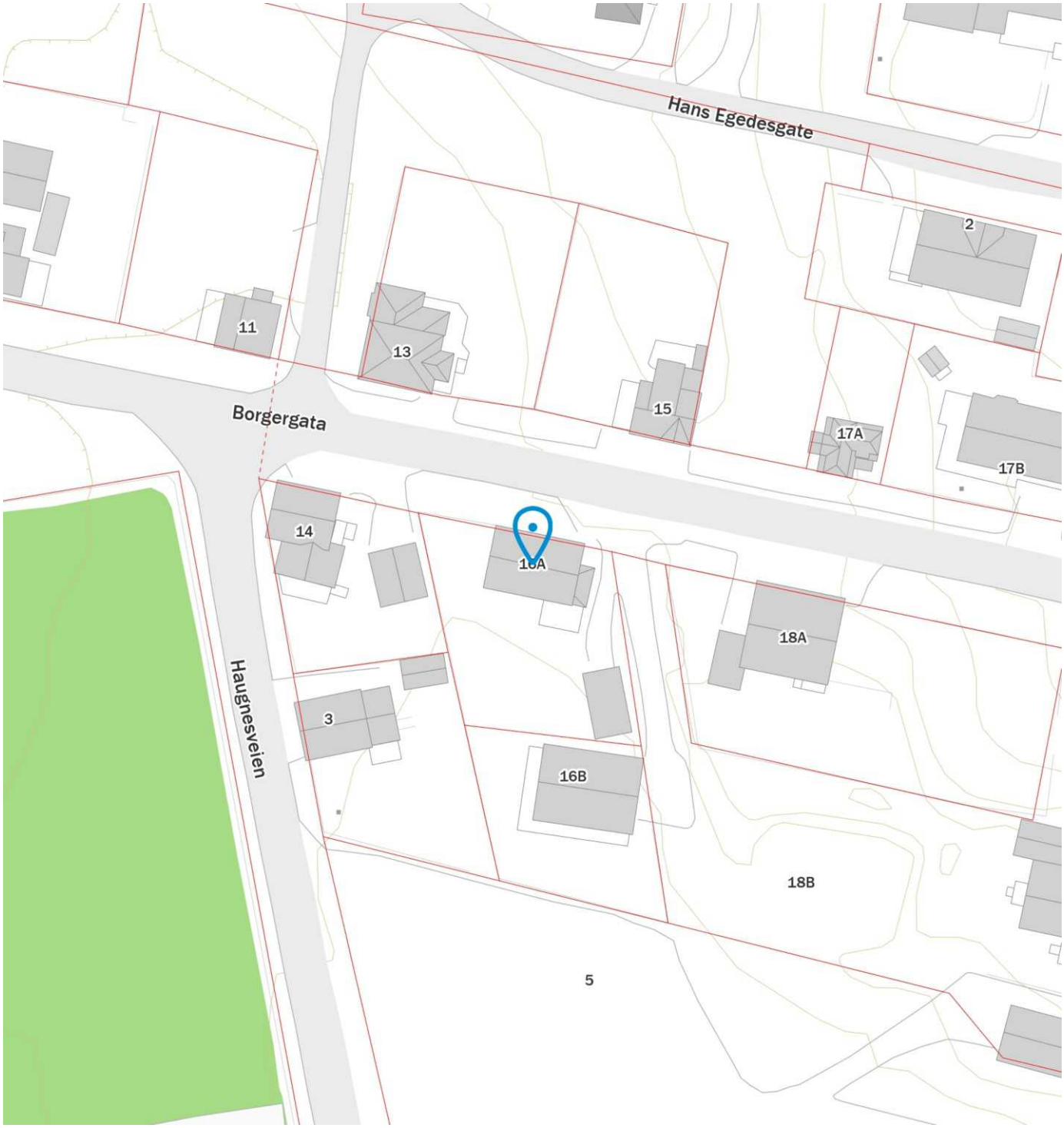


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 42, bnr. 2

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2030 **Eiendomsverdi ref nr:** SY1293

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

TakstTeam VESTERÅLEN

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1952 som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt byggeår), og har normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

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

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

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

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

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere 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 likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

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

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, med utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med stålplater, sannsynlig fra 1990-tallet.
Takrenner og nedløp i plast mot sør, takside mot nord mangler takrenne. Fastmontert takstige for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål. Snøfanger er montert på deler/ene siden av taket.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig stående bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malte ytterdører i tre.
Altanen er utført i betong- og trekonstruksjon med påliggende spaltedekke i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med belegg og fliser på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og trepanel på vegger. Trepanel, malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak.
Teglsteinspipe fra byggeår. Vedov i stue.
Innvendige malte tretrapper.
Innvendig formpressede lettdører, eldre malte slette dører og heltre furudører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM
Våtrom fra ca. 2016.
Vegger er utført med baderomsplater. Malt MDF takpanel i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Våtrommet har synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjnisje/dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016, utført med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal i pipe.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller er utført med malte plater/panel på vegger og malt betonggulv. Rommet er utstyrt med toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår samt stedvis nyere kobberrør og plastrør.
Innvendige eldre avløpsrør i plast og stedvis nyere plastrør.
Støpejernsluk fra byggeår i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe luft/luft i stue er fra 2013.
200 liters varmtvannsbereder er fra 2003.
Elektrisk installasjon er i hovedsak fra byggeår, med enkelte fornyelser utført i ettertid. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent.
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.
Boligen er utført med grunnmur i betong, med utførelse i henhold til byggeår.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent.

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

- Det er avvik i rømningsveier. Vindu på soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke gjeldende rømningskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge NGU Radonkart.
- Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav i innvendige trapper.
- Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	196 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

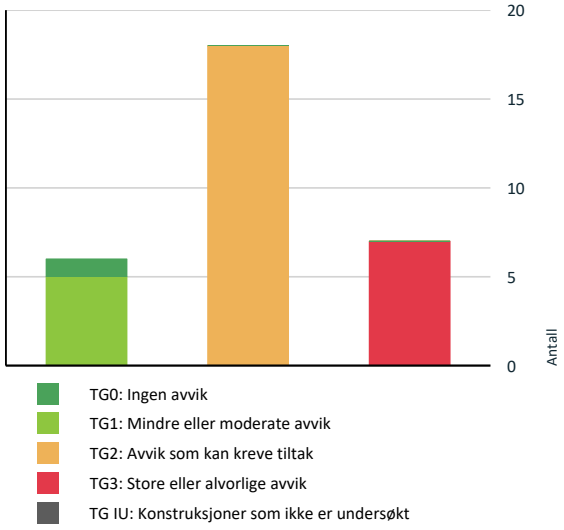
Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

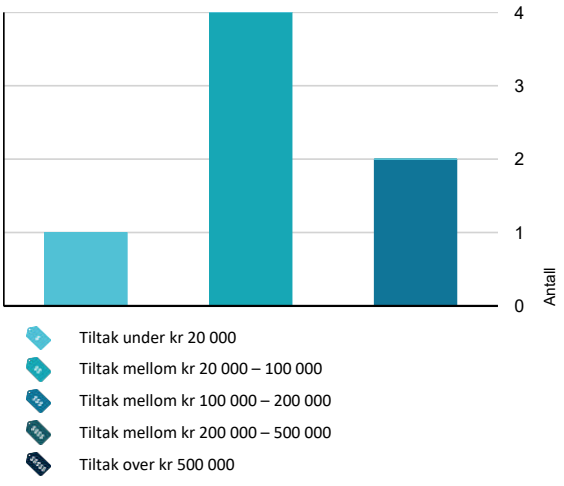
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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.

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.

Boligen var møblert på befaringstidspunktet, noe som begrenser muligheten for grundig kontroll av alle overflater og konstruksjoner. Det anbefales å foreta en nærmere undersøkelse når boligen er tømt.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	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
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	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
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer stedvis preg av slitasje og vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering		
2016	Ombygging	Nytt bad/vaskerom etablert i 1. etasje. inkl. nye vann- og avløpsrør til våtrommet.
2016	Modernisering	Kjøkken oppusset inkl. ny kjøkkeninnredning.
2016	Modernisering	Oppgradering av elektrisk installasjon, bl.a. i forbindelse med ombygging/oppussing av bad og kjøkken. Arbeid utført av Elektro Installasjon AS.
1990	Modernisering	Skiftet taktekke. Yttervegger etterisolert ved innblåsing av isolasjon. Utført ca. 1990 (årstall er usikkert).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med stålplater.

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.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekke preges av slitasje og rust, spesielt i skjøter og nedre kant av takplater.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Yttertaket bør følges opp og vedlikeholdes jevnlig, og det må påregnes behov for utskiftning av taktekke og undertaket innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Slitasje og rust, spesielt i skjøter og nedre kant av takplater, øker risikoen for vanninntrengning og skader på bygningen.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Fastmontert takstige/stigetrinn for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål. Snøfanger er montert på deler/ene siden av taket.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler takrenne på ene siden av taket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å redusere risikoen for fuktbelastning og skader på grunnmur og nærliggende konstruksjoner.
- Snøfangere må monteres på hele taket i henhold til kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, for å hindre snøras og ivareta personsikkerhet.
- Manglende takrenne på ene siden av taket bør utbedres for å sikre effektiv bortledning av takvann og unngå fuktskader på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen, spesielt på fasade mot sør og vest.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Råteskadet bordkledning må skiftes ut, spesielt på fasadene mot sør og vest.
- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å hindre fuktopptrekk og videre råteutvikling.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert levetid på konstruksjonen og mulige følgeskader på underliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre med utførelse i henhold til byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig vurdering av konstruksjonen utover alder og observasjoner fra utsiden samt fra underliggende etasje.
Observasjoner fra utsiden tilsier at takkonstruksjonen har mangelfull lufting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere adkomst til skjulte konstruksjoner (kneloft o.l.) og gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke tilstanden til takkonstruksjonen, ettersom gjenbygging hindrer en fullstendig vurdering.

Videre anbefales tiltak for å etablere tilstrekkelig lufting, for å redusere risikoen for kondensdannelse, fuktskader og råteutvikling i takkonstruksjonen.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert avvik ved utvendige innsettingsdetaljer og beslagsløsninger rundt vinduene. Avvikene omfatter blant annet manglende eller utilstrekkelig klaring mellom vindusomramming og beslag, samt mangelfull og ikke fagmessig utførelse av beslag på de fleste vinduene.
- Flere av vinduene er av eldre dato og har overskredet halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom vindusomramming og beslag, samt utbedres eller skiftes beslag slik at utførelsen blir fagmessig. Mangelfull og ikke fagmessig utførelse av beslag øker risikoen for fuktinntrengning, råteskader og redusert levetid på vinduene.
- Eldre vinduer bør følges opp og vedlikeholdes jevnlig. Noen vinduer bør vurderes for utskifting, da de har økt risiko for funksjonssvikt, varmetap og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.







Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis vinduer fra byggeår med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader samt manglende åpningsfunksjon bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert energieffektivitet, samt for å sikre tilfredsstillende bruk og inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdører i tre med glass, hovedinngangsdør og altandør og kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, blant annet manglende beslagsutførelse og utilstrekkelig tetting ved terskel, samt ufagmessig beslagsutførelse over dør.
- Enkelte dører har synlig slitasje og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør etableres korrekt beslag og tetting rundt dører for å hindre vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Ufagmessig beslagsutførelse bør utbedres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.
- Slitte dører bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og levetid.



Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport













TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altanen er utført i betong- og trekonstruksjon med påliggende spaltedekke i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist omfattende skader i betongkonstruksjonen, herunder dekker og søyler. Armeringen er flere steder eksponert og preget av betydelig korrosjon. Skadeomfanget vurderes å ha medført en vesentlig svekkelse av konstruksjonen, med påfølgende reduksjon i bæreevnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjennomføres grundige undersøkelser av kvalifisert fagkyndig for å kartlegge skadeomfanget og vurdere nødvendige reparasjoner eller utskifting av betongkonstruksjonen.
Tiltak bør iverksettes for å utbedre skadene og forhindre videre forringelse, da redusert bæreevne kan medføre fare for personsikkerhet og ytterligere konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er vesentlig utført med belegg og fliser på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og trepanel på vegger. Trepanel, malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak.

Overflatene vurderes generelt å ivareta sin tiltenkte funksjon (TG 1), selv om det stedvis er registrert kosmetiske avvik i form av bruksslitasje, utidsmessighet og ufagmessigheter, med behov for vedlikehold og oppgradering på sikt.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår. Vedov i stue.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avstanden til brennbart materiale må økes, og det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere brannfare. Pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon. Alternativt kan rehabilitering av pipen vurderes ved innsetting av nytt innvendig røykrør.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for brann og skjulte skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng er oppført med betonggulv på grunn. Vegger i innredede rom er utlektet og isolert med EPS. Mellom isolasjon og grunnmur er det etablert asfaltpapp som fuktskilende sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er foretatt i hobbyrom, ved bunnsvill i hjørnet mot nord. Det er påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen (kritisk nivå), samt indikasjon på fukt- og råteskade i trekonstruksjoner mot mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader i trekonstruksjonene. Skadet materiale må fjernes og årsaken til fuktinntrengningen utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusere risikoen for sopp- og råteangrep.

Forholdet må sees i sammenheng med utvendige forhold som drenering/fuktsikring, terrenforhold og taknedløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendige tretrapper mellom etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør vurderes tiltak for å redusere knirk, da dette kan skyldes slitasje, bevegelser i materialene eller mangelfull innfesting mellom konstruksjonsdelene.
- Liten frihøyde i trappeløpet kan medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsel, og det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten.

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte formpressede lettdører, eldre malte slette dører og heltre furudører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik og skjevheter på enkelte dører som medfører at døren går tregt, tar mot karm/terskel etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med skjevheter for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er at dørene kan være vanskelige å åpne og lukke, noe som kan føre til økt slitasje på dør og karm over tid.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom, etablert ca. 2016.
Teknisk forskrift 2010 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

Årstall: 2016



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Malt MDF takpanel i innvendig tak.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Baderomsplater er ikke montert fagmessig, det er ikke tilfredsstillende forsegling og tetting i skjøter, hjørner og overganger.
- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsplater skiftes ut i våtsoner og monteres fagmessig med tilfredsstillende forsegling og tetting i skjøter, hjørner og overganger, for å unngå økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Vindu i våtsone bør fuktbeskyttes eller byttes til materiale egnet for våtrom, da dagens løsning gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vindu og tilstøtende konstruksjoner, selv om risikoen reduseres ved bruk av tette dusjvegger.

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.
- Beleggets utførelse (sveising) i hjørnene er ikke fagmessige utført.
- Det er tett terskel i dusjnisjen. Utformingen kan medføre at lekkasjevann ikke ledes uhindret til sluket, noe som innebærer økt risiko for oppsamling av vann og påfølgende fukt- eller vannskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å være oppmerksom ved bruk, og at forholdet holdes under oppsikt.

Avvik i fall kan medføre ulemper ved bruk og innebærer økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en eventuell ukontrollert vannlekkasje på våtrommet. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å sikre riktig fall til sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell totalrenovering anbefales det å sikre korrekt fall til sluk.

- Det er ikke påvist svikt, men utførelsen av belegg bør vurderes og eventuelt utbedres av fagkyndig. Mangelfull utførelse på sveis i hjørner medfører økt risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Terskel i dusjnisjen bør tilpasses slik at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for oppsamling av vann samt fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2016

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må foretas utbedring rundt rørgjennomføringer for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Mangelfull tetting kan føre til fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjvegger/dører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Årstall: 2016

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2016

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

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



Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal i pipe.

Årstall: 2016

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller er utført med malte plater/panel på vegger og malt betonggulv. Rommet er utstyrt med toalett.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft må etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, i henhold til gjeldende krav.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår samt stedvis nyere kobberrør og plastrør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre innvendige kobberrør.
- Det er stedvis påvist manglende festing/klamring av rør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Røranlegget bør følges opp med jevnlig kontroll, og det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av alder.
- Manglende festing/klamring av rør i kjeller bør utbedres for å unngå bevegelser og påfølgende skader på rørene.





Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige eldre avløpsrør i plast og stedvis nyere plastrør.
Støpejernsluk fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre plastrør.
- Støpejernsluk i kjeller har rustskader og har overskredet forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå vakuum og tilbakeslag av lukt. Ideelt bør luftingen føres over tak.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak siden anlegget fungerer i dag, men eldre avløpsrør har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, og bør vurderes for utsifting på sikt.
- Støpejernsluk i kjeller bør skiftes skiftes ut. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at det ruster hull i sluket og fare for fukt inn i tilliggende konstruksjoner.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt. Varmepumpen er ca. 13 år gammel. Forventet levetid for slike installasjoner er 12–15 år, avhengig av driftsforhold og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan feil eller skader plutselig oppstå på eldre installasjoner.
Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og det må påregnes behov for reparasjon eller utskifting på kort sikt.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder fra 2003.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra 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.

Beskrivelse

Elektrisk installasjon er i hovedsak fra byggeår, med enkelte fornyelser utført i ettertid. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer.

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.
   1952 Kommentar fra selger: "Har funnet dokumentasjon på større utbedring av elektrisk anlegg i perioden 2016-2017".

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Kommentar fra selger:" Ifølge dokumentasjon er arbeid utført av godkjent elektroinstallatør".

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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 Kommentar fra selger: "Usikker da vi ikke har funnet noe dokumentasjon fra offentlig el-tilsyn, men refererer til punkt 2 i denne rapport".

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Kommentar fra selger: "I de periodene jeg og min søster har vært i huset har vi ikke opplevd dette. Vår avdøde mor nevnte heller aldri om at dette hadde skjedd".

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Kommentar fra selger: "Har ikke hørt noe om dette og jeg vil tro at vår avdøde mor ville informert oss om dette hvis det hadde vært tilfelle".

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av anleggets alder, manglende kontroll over flere år, samt avdekkede avvik, anbefales det at det gjennomføres en grundig kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen bør utføres av kvalifisert elektrofaglig personell.



Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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'

Beskrivelse

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:

Behov for utskifting av drenering bør påregnes, da dagens dreneringssystem har overskredet forventet levetid og det er indikasjoner på redusert effekt.
Konsekvensen av mangelfull drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er utført med grunnmur i betong, med utførelse i henhold til byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren er i hovedsak kledd utvendig med liggende bordkledning, noe som medfører at det ikke er mulig å kontrollere tilstanden på disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Kledning på grunnmuren gjør det umulig å kontrollere tilstanden bak disse områdene, noe som medfører økt risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.





TG 2 Terrengforhold

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Ideelt bør det være god helling fra grunnmuren i en avstand på minimum 3 meter.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget fungerer nå, men kombinasjonen av høy alder og ukjent materiale på utvendige rørledninger tilsier at skader plutselig kan oppstå, og det må påregnes fremtidig behov for utskifting med tilhørende kostnader.

Ytterligere kontroll og kartlegging av tilstanden på anlegget anbefales, da det er økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt på eldre rør. Dette kan føre til vannskader, redusert funksjon og behov for akutte reparasjoner.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er avvik i rømningsveier. Vindu på soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke gjeldende rømningskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge NGU Radonkart.
- Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav i innvendige trapper.
- Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

- Rømningsvindu på soverom i 2. etasje bør utbedres slik at det tilfredsstiller gjeldende rømningskrav, for å sikre forsvarlig rømningsmulighet ved brann eller annen nødsituasjon.
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende måling og radonsperre gir økt usikkerhet om radonnivået i boligen og potensiell helserisiko.
- Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk på innvendige trapper samt altan bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og ivareta personsikkerheten.



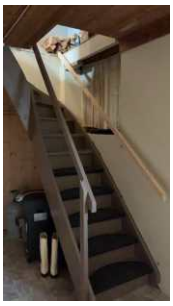


Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

171 m²/171 m²

Enebolig: Loftstue, 2 Soverom, Entré, 4 Gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Trapperom, Hobbyrom, Teknisk rom, Uinnredet kjellerrom, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 850 000**

Markedsvurdering
Eiendommen har et samlet areal på ca. 101 daa fordelt på tre parseller. Parsell (tomt) med påstående enebolig og garasje utgjør ca. 0,6 daa, ligger i sentrumsnært og etablert boligområde i sørøstre del av Andenes sentrum, med gangavstand til bl.a. skole, barnehage og idrettsanlegg. Boligen har sørvendt hovedfasade, og gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om boligen også preges av elde, slitasje og stedvis defekter/skader med påfølgende påkostningsbehov.

Overdragelse av eiendommen er konsesjonsbetinget. Taksten er ikke avholdt som landbrukstakst i henhold til Jordloven. Ved verdiansettelse er det ikke gjort fradrag i markedsverdi som følge av konsesjonsvilkårene.
Det er ikke prisregulering av eiendommer med lavere verdi enn 3.500.000.-.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. 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	Roald Amundsensgate 63 ,8480 ANDENES 136 m² 1952 3 sov	10-12-2024	1 700 000	**1 800 000**		1 800 000	**13 235**
2	Haugnesveien 22 ,8480 ANDENES 149 m² 1960 3 sov	07-07-2025	1 750 000	**1 910 000**		1 910 000	**11 506**
3	Fridtjof Nansensgate 24 ,8480 ANDENES 131 m² 1958 4 sov	31-07-2024	1 950 000	**1 500 000**		1 500 000	**8 929**

Kilde :
Eiendomsverdi

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		17 000
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		5 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.		12 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**54 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 650 000**

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.		600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

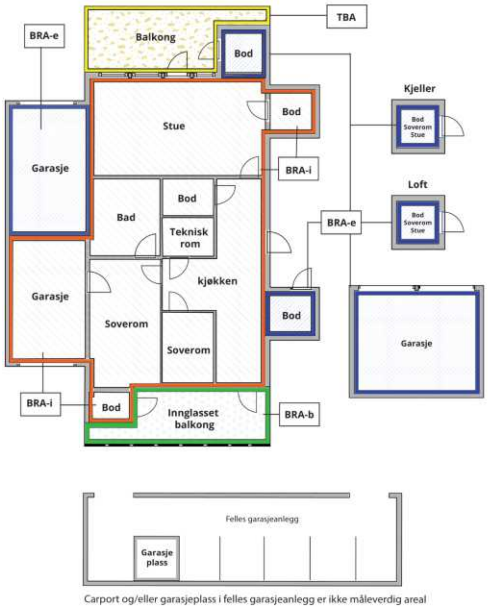
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	30			30	
1. etasje	75			75	17
Kjeller	66			66	
SUM	**171**				**17**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom		
1. etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, trapperom		
Kjeller	Kjellerinngang, trappegang, gang, hobbyrom, teknisk rom, uinnredet kjellerrom, toalettrom		

Kommentar

Utvendig lagringsrom under altan er ikke benevnt som eget rom eller medregnet i oppgitte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avstand fra garasje til tomtegrense og nabobygning tilfredsstiller ikke gjeldende lovverk. Forholdet må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	42	2		0	101027 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borgergata 16 A

Hjemmelshaver
Nilsen Jenny Alfhild

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen omfatter totalt ca. 101 daa fordelt på tre parseller. Hovedparsellen med bebyggelse (ca. 0,6 daa) ligger i et etablert boligområde sørøst i Andenes sentrum, med kort gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og sentrum med variert service- og handelstilbud.
De to øvrige parsellene (ca. 100 daa) består av utmarksarealer ved Andhauet og er beliggende på hver sin side av fylkesveien.

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

Adkomstvei

Eiendommen (boligtomten) har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel og parkering med grusdekke.
Øvrige to utmarksparseller består av "annet markslag" (myr etc.).

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.

Bebyggelsen

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

Konsesjonsplikt

Overdragelse av eiendommen er konsesjonsbelagt. Det har ikke vært aktiv drift på mange år. Det vil neppe pålegges driveplikt ut fra at eiendommens areal og egnethet til jordbruksformål. Taksten er ikke avholdt som landbrukstakst i henhold til Jordloven. Ved verdiansettelse er det ikke gjort fradrag i markedsverdi som følge av konsesjonsvilkårene. Det er ikke prisregulering av eiendommer med lavere verdi enn 3 500 000.-.

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar
Ca. byggeår iht. opplysning fra rekvirent.

Standard
Normal (enkel) standard på bygget ut fra alder, konstruksjon og formål.

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

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med pult-tak med plassbygde sperrer uten undertak og tekking med stålplater, uten takrenne, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Ringmur og gulv i betong.
Isolert leddport i stål med portåpner og tilsvarende gangdør. Innlagt strøm.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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



Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Taktekke og bordkledning skiftet. Montert ny port med åpner. Årstall er usikkert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.05.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	02.02.2026		Innhentet	46	Nei
Eier	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.05.2026		Innhentet	6	Nei
Situasjonskart	05.05.2026		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	05.05.2026		Innhentet	5	Nei
Tegninger		Tegninger er ikke mottatt.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	12.06.2026		Innhentet	4	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	20.05.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	15.06.2026	Korrektur.

For gyldighet på rapporten se forside

Borgergata 16 A , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 2
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Jan-Magne Selnes

Boligen

Borgergata 16A
8480 Andenes

1871-42/2/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: xxxx

Beskrivelse av arbeidet: Mine foreldre fikk pusset opp og laget nytt baderom for en del år siden. Er usikker på årstallet dette ble gjort, så har satt opp et årstall basert på tipping. men alt arbeid med elektriker, rørlegger og snekker på baderom ble gjort av lokale firmaer. Jeg regner med det er gjort av faglærte, men har ingen dokumentasjon på det.

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

• **Ja**

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

Vil tro at dette ble gjort i forbindelse med nytt baderom, men har ikke noen dokumentasjon på dette.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Kan huske at min far la nytt tak på boligen da min bestemor bodde der. Usikker på årstall, men sikkert minst 35 år siden. Så setter 1990 baser på dette. Mener også å huske at mine foreldre fikk etterisolert kledning for en del år siden. Noen av vinduene og dører et byttet ut for en del år siden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Kledning og tak ble i sin tid skiftet på garasje. I tillegg ble det montert elektrisk garasjeport. Usikker på årstall. Setter et årstall basert på gjetting Videre har terrasse blitt bygd igjen/fornyet. Usikker på årstall.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: xxxx

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av baderom ser det ut til at en god del av rørsystemet innvendig er byttet ut. Dette er synlig i kjeller da disse rørene ligger åpent i tak. Usikkert hvilke firma som har utført arbeidet, men det er mest sannsynlig gjort av dem som renoverte baderom. Usikkert på årstall dette ble utført men har satt opp et tall basert gå gjetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

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

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: xxxx

Beskrivelse av arbeidet: Ser at sikringsskap er byttet ut med automatsikringer, så noe arbeid har vært utført på det elektriske anlegget. Trolig i forbindelse med renovering av bad. Usikker på årstall og hvilke firma som har utført jobben. Har satt opp et årstall basert på gjetting.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

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

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

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

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

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

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

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

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

6

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 **Borgergata 16A, 8480 ANDENES**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312239**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190317420**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **171,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **291,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **338,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 865 kWh**



Borgergata 16A, 8480 ANDENES

Detaljering

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



Borgergata 16A, 8480 ANDENES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 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: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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.

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

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY
Gårdsnummer:	42
Bruksnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	09.03.2026 kl. 15:03
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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FREDHEIM
Etableringsdato:	11.06.1895
Skyld:	0,2
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Tilhørende festegrunner

Matrikkelenhet

42 / 2 / 3, 42 / 2 / 4, 42 / 2 / 1

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 42 / 2 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	101 027 m2	Ukjent grenseforløp
Beregna areal for 42 / 2 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	101 027 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	[redacted]	NILSEN JENNY ALFHILD			1 / 1

Eiere registrert hos Skatte

Rolle	Status	rg.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død		NILSEN JENNY ALFHILD			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7690195	544405		550,3 m2	
2	Teig	Nei	7687066	541558		94 015,9 m2	Hjelpelinje vannkant
3	Teig	Nei	7687091	541355		6 460,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.08.1984			
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1871 - 42/2	-393
		Mottaker	1871 - 42/367	393
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.07.1983			
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1871 - 42/2	-473
		Mottaker	1871 - 42/363	473
Skylddeling	29.08.1974			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1871 - 42/2	0
		Mottaker	1871 - 42/234	0
Skylddeling	13.08.1974			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1871 - 42/2	0
		Mottaker	1871 - 42/231	0
Skylddeling	13.08.1974			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1871 - 42/2	0
		Mottaker	1871 - 42/230	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	13.08.1974			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1871 - 42/2	0
		Mottaker	1871 - 42/229	0
Skylddeling	04.06.1968			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1871 - 42/2	0
		Mottaker	1871 - 42/112	0
Skylddeling	18.05.1954			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1871 - 42/2	0
		Mottaker	1871 - 42/40	0
Skylddeling	11.06.1895			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1871 - 42/1	0
		Mottaker	1871 - 42/2	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Borgergata	1080	16A		Grunnkrets 0104 Andenes 4 Stemmekrets: 1 Nord 1	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7690207	544409	Kirkesokn: 10080303 Andøy Postnr.område: 8480 ANDENES Tettsted: 7861 Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 317 420
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7690207 Øst: 544409
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	175	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	175	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
L01	0	27	0	27	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0
U01	0	74	0	74	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1080 Borgergata 16 A	H0101	Bolig	175	0	Kjøkken	0	0	42/2

Bygningsnr: 190 317 463
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7690191 Øst: 544417
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

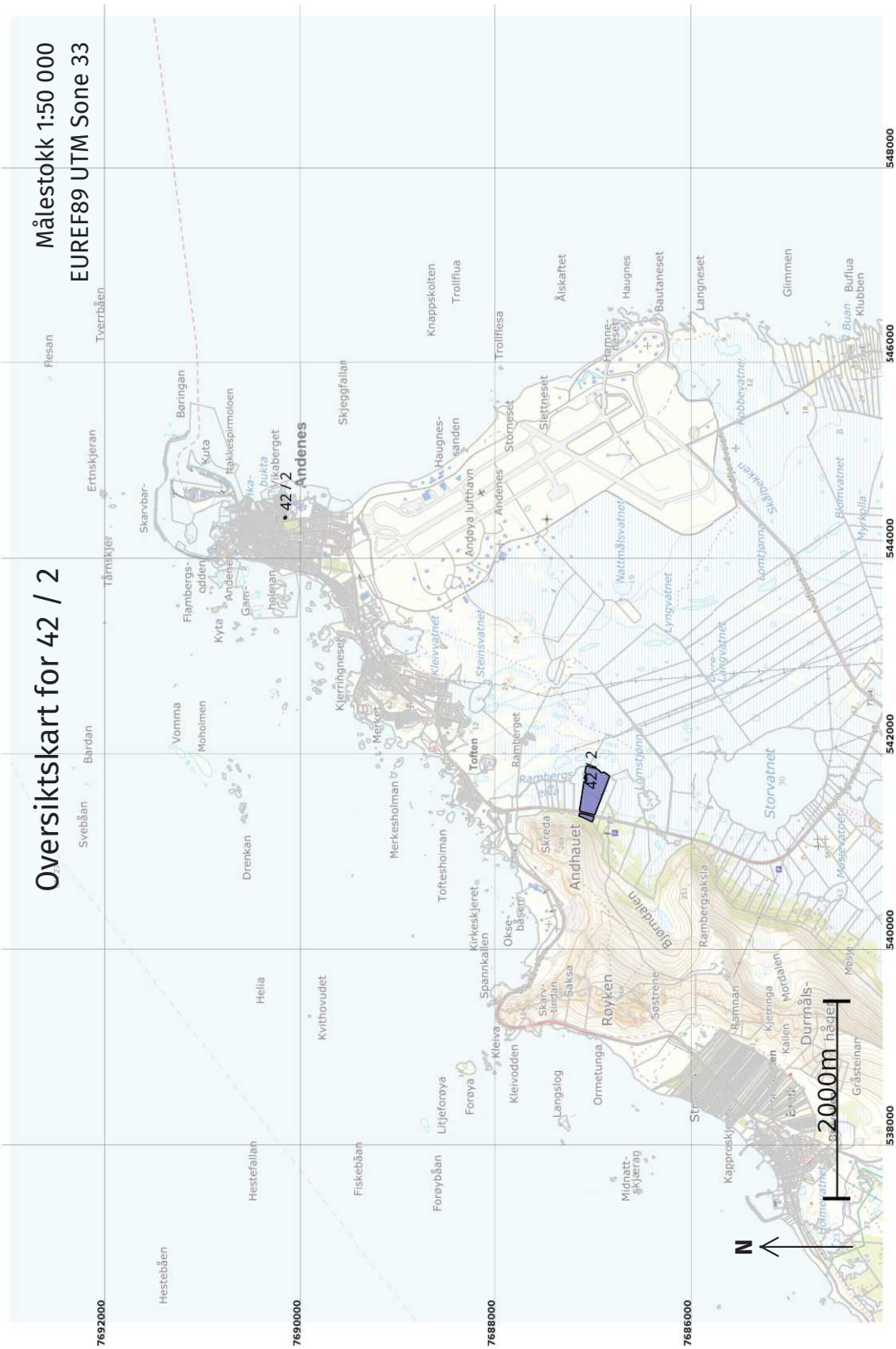
Bebygd areal:	29,7	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	27	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	27	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

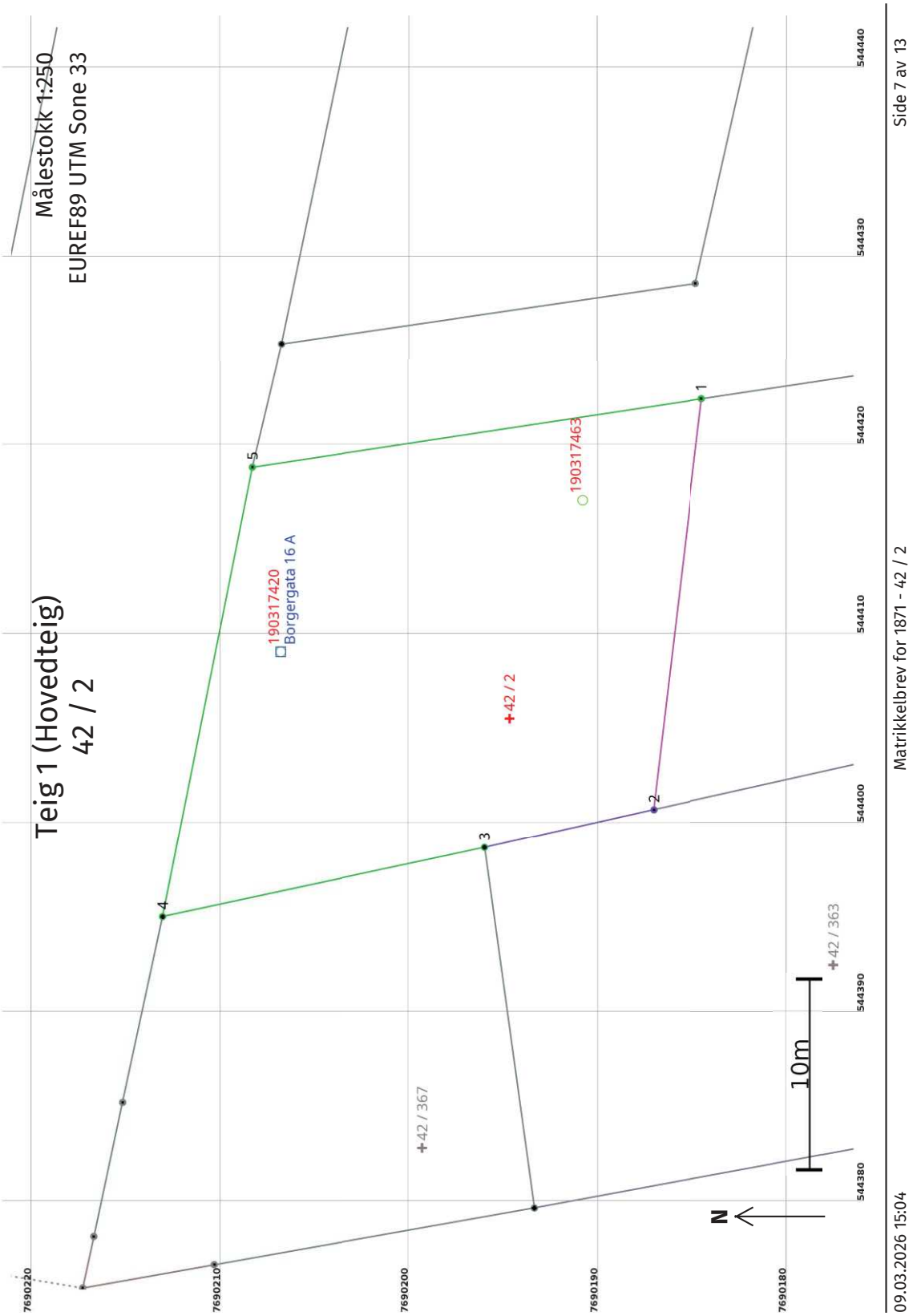
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	27	27	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	42/2



09.03.2026 15:04 Matrikkelbrev for 1871 - 42 / 2 Side 6 av 13



09.03.2026 15:04 Matrikkelbrev for 1871 - 42 / 2 Side 7 av 13

Areal og koordinater

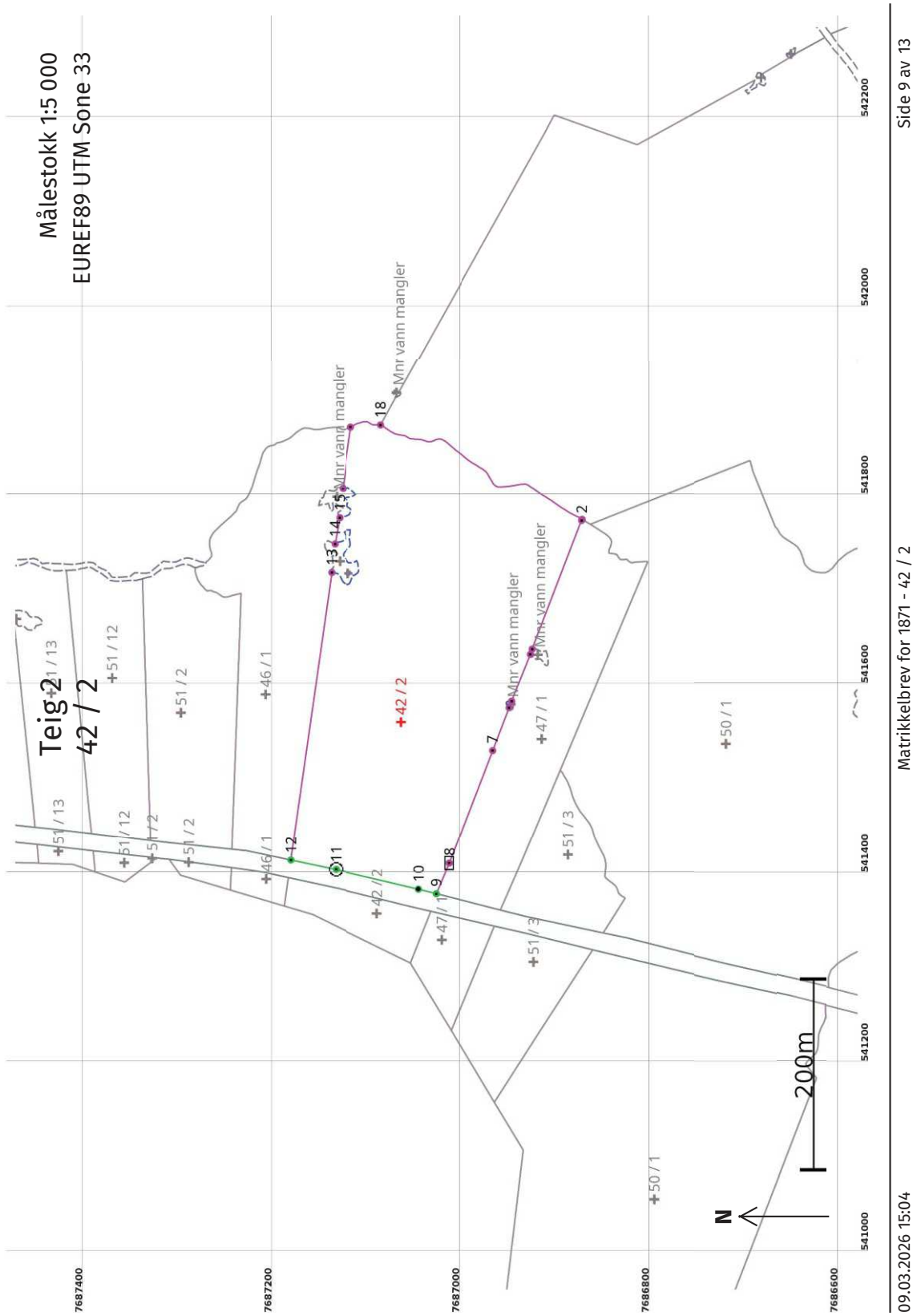
Areal: 550,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7690195 **Øst:** 544405

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7690184,68	544422,37	21,86	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14 200	
2	7690187,25	544400,66	9,15	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
3	7690196,18	544398,65	17,46	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
4	7690213,25	544394,99	24,23	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14 21	
5	7690208,51	544418,75	24,10	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	

Vedlegg


Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33
Teig 2
42 / 2
Mnr vann mangler
Mnr vann mangler
Mnr vann mangler
Mnr vann mangler
+51 / 13
+51 / 12
+51 / 2
+51 / 2
+46 / 1
+42 / 2
+47 / 1
+51 / 3
+50 / 1
+50 / 1
N
200m
09.03.2026 15:04
Matrikkelbrev for 1871 - 42 / 2
Side 9 av 13

Areal og koordinater

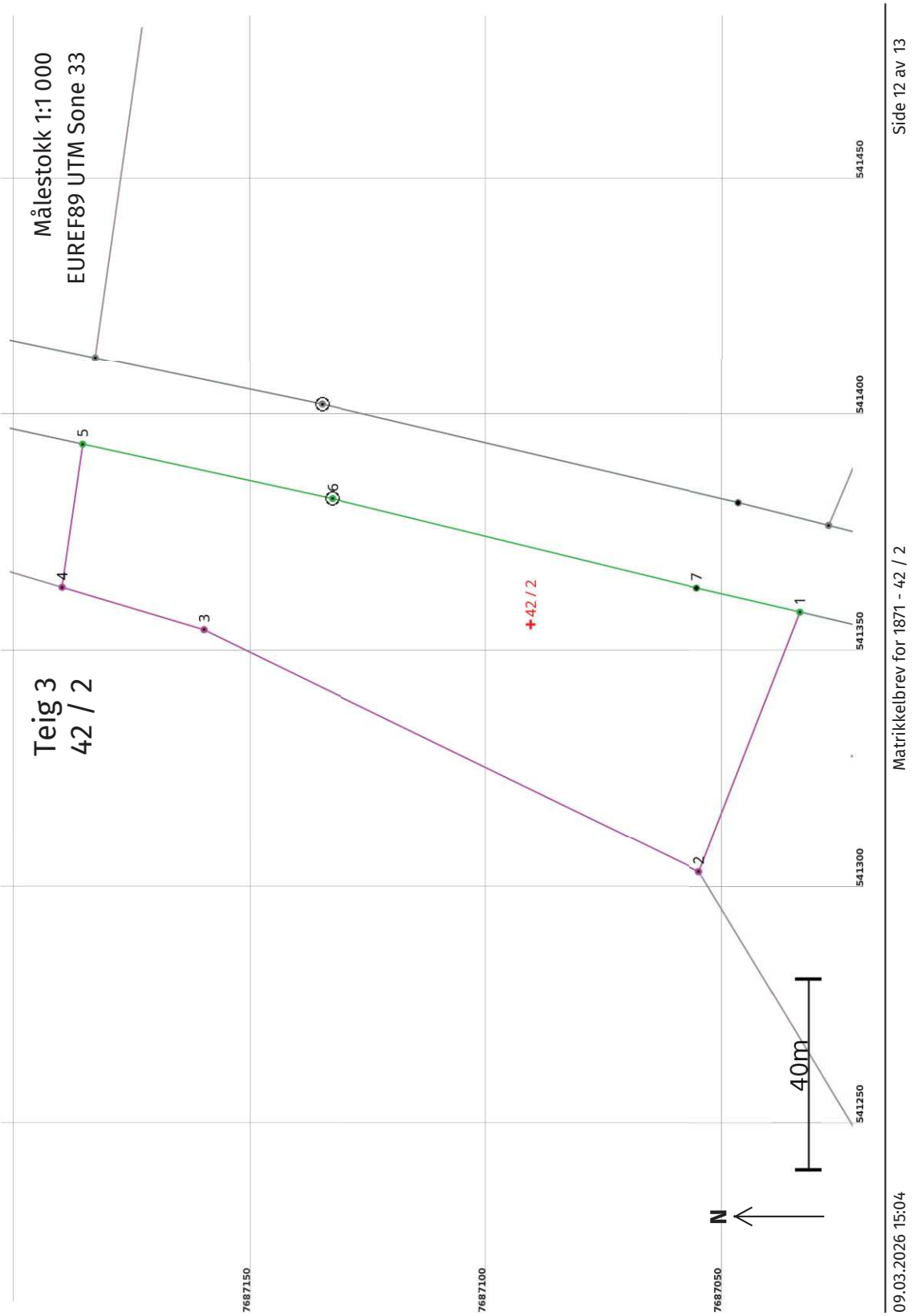
Areal: 94 015,9 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7687066 **Øst:** 541558

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7686874,84	541772,31	1,20	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	7686875,30	541771,20	145,55	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	7686927,43	541635,31	7,15	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 200	
4	7686929,26	541629,79	53,25	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
5	7686949,04	541580,35	12,63	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 200	
6	7686951,71	541573,42	48,53	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
7	7686969,12	541528,12	127,91	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
8	7687014,82	541408,65	Jord 35,15	Stein med kors og vitner	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
9	7687028,42	541376,24	19,55	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
10	7687047,37	541381,04	90,62	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
11	7687135,56	541401,90	Jord 48,94	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
12	7687183,47	541411,91	307,35	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
13	7687140,20	541716,20	134,73	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7687136,69	541746,34		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			28,09				
15	7687131,67	541773,98		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			64,70	Hjelpelinje vannkant		200	
16	7687128,31	541805,01		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			65,30				
17	7687118,93	541869,63		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			33,77	Følger midten av elv eller bekk		200	
18	7687087,25	541871,96		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			247,77	Følger midten av elv eller bekk		200	


Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
Teig 3
42 / 2
+42 / 2
1
2
3
4
5
6
7
541450
541400
541350
541300
541250
7687150
7687100
7687050
N
40m
09.03.2026 15:04
Matrikkelbrev for 1871 - 42 / 2
Side 12 av 13

Areal og koordinater

Areal: 6 460,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7687091 **Øst:** 541355

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7687034,43	541357,92	58,79	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
2	7687055,69	541303,11	116,65	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	7687160,53	541354,25	31,28	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	7687190,50	541363,20	30,53	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
5	7687186,16	541393,42	54,01	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
6	7687133,39	541381,92	Jord 79,53	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
7	7687056,14	541363,00	22,30	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-42/2

Norkart
Utskriftsdato: 02.02.2026 13:44

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	FREDHEIM	Beregnet areal	101027
Etablert dato	11.06.1895	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.2	Antall teiger	3
Bruk av grunn	Annet		
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.08.1984			42/2 (-393), 42/367 (393)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.07.1983			42/2 (-473), 42/363 (473)
Skylddeling Skylddeling	29.08.1974			42/2, 42/234
Skylddeling Skylddeling	13.08.1974			42/2, 42/229
Skylddeling Skylddeling	13.08.1974			42/2, 42/230
Skylddeling Skylddeling	13.08.1974			42/2, 42/231
Skylddeling Skylddeling	04.06.1968			42/2, 42/112
Skylddeling Skylddeling	18.05.1954			42/2, 42/40
Skylddeling Skylddeling	11.06.1895			42/1, 42/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7690194.86	544405.48	0	Ja	550.3	
Eiendomsteig	7687091.36	541355.34	0	Nei	6460.8	
Eiendomsteig	7687065.68	541558.17	0	Nei	94015.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

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

Adresse

Vegadresse: Borgergata 16 A

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	190317420		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190317463		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190317420: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	175
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	175
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	Borgergata 16A	H0101	42/2	175	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	27	0	27	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0
U01	0	74	0	74	0	0	0

2: Bygning 190317463: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	29,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
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

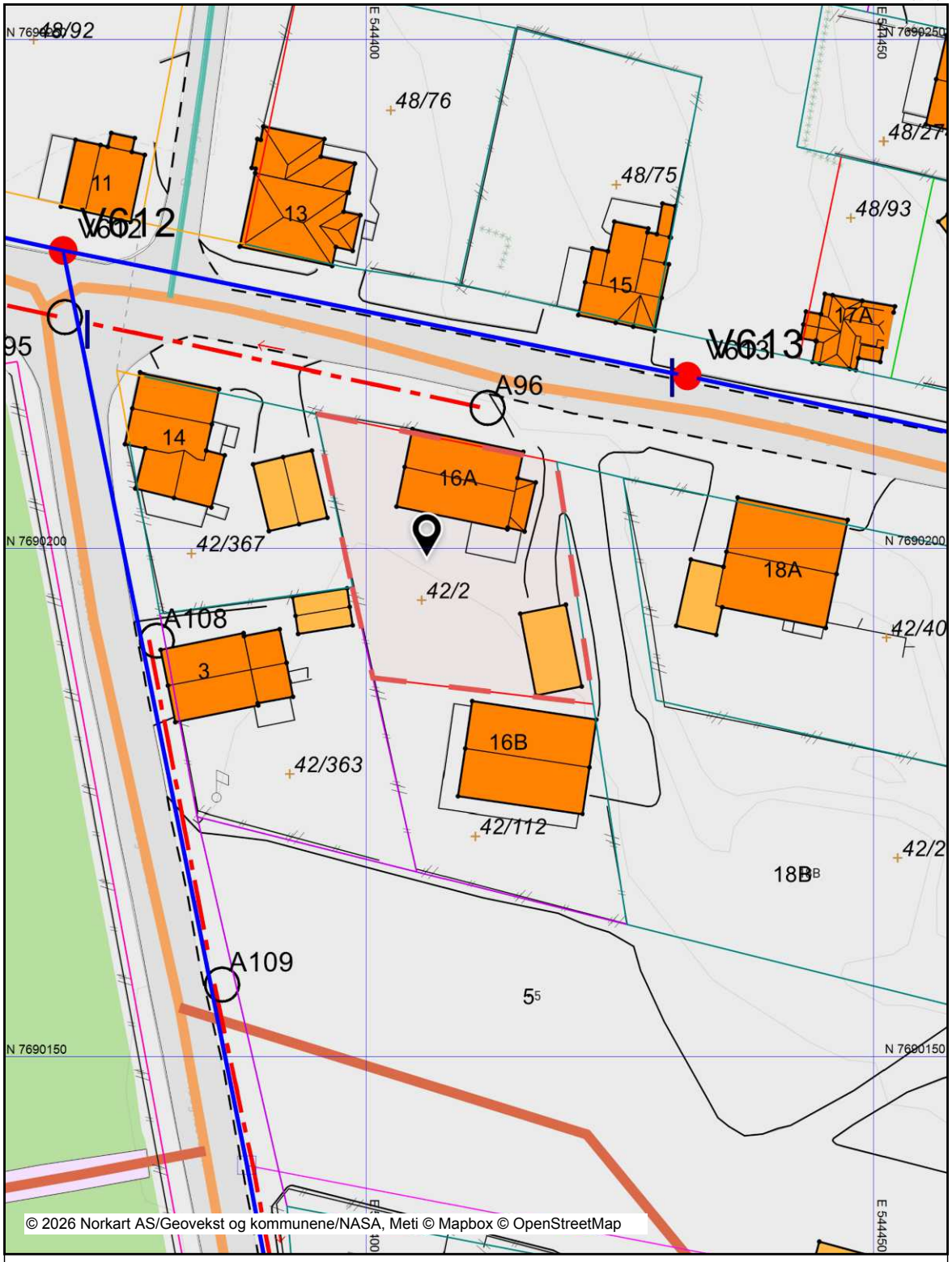
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

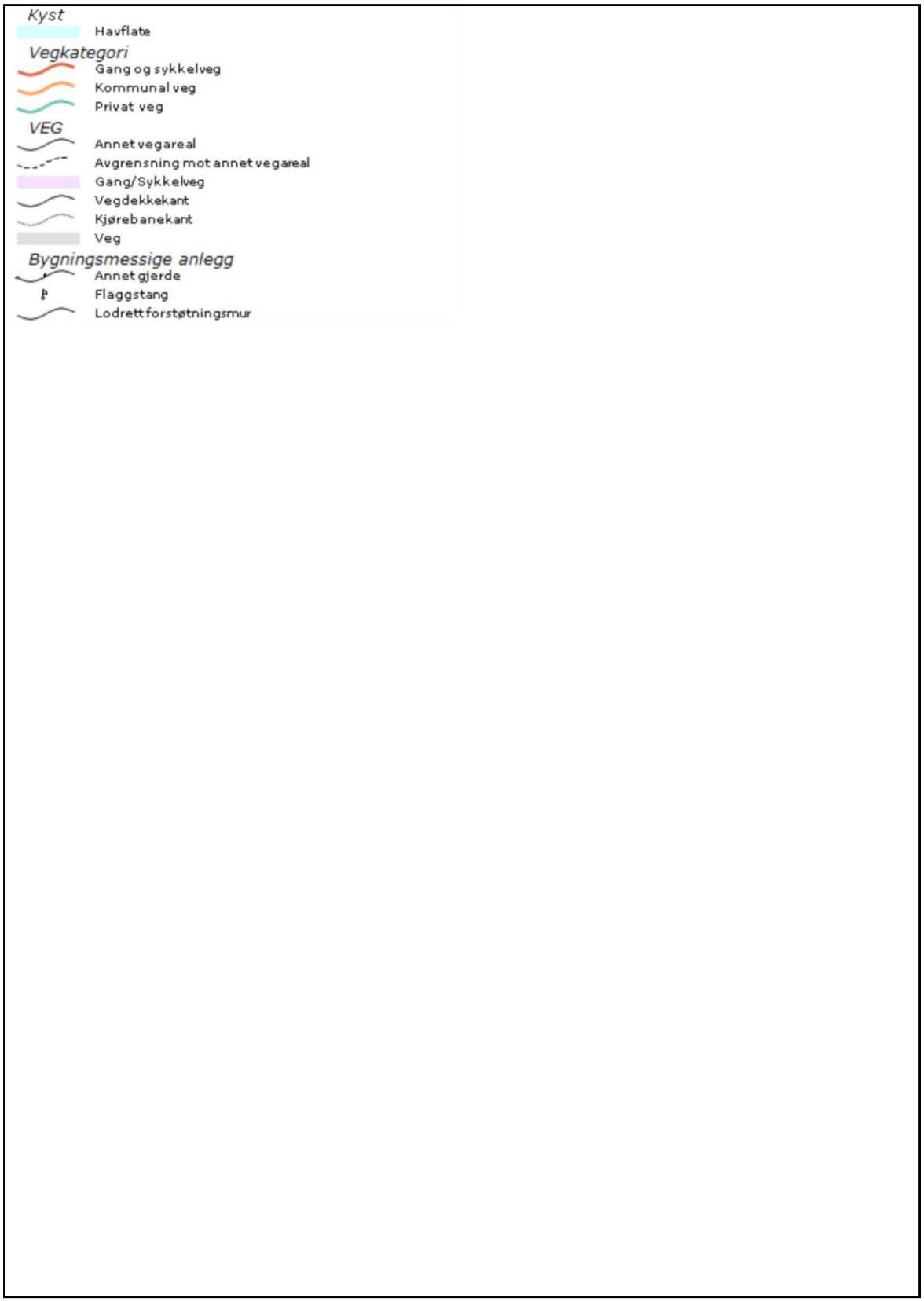
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.02.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



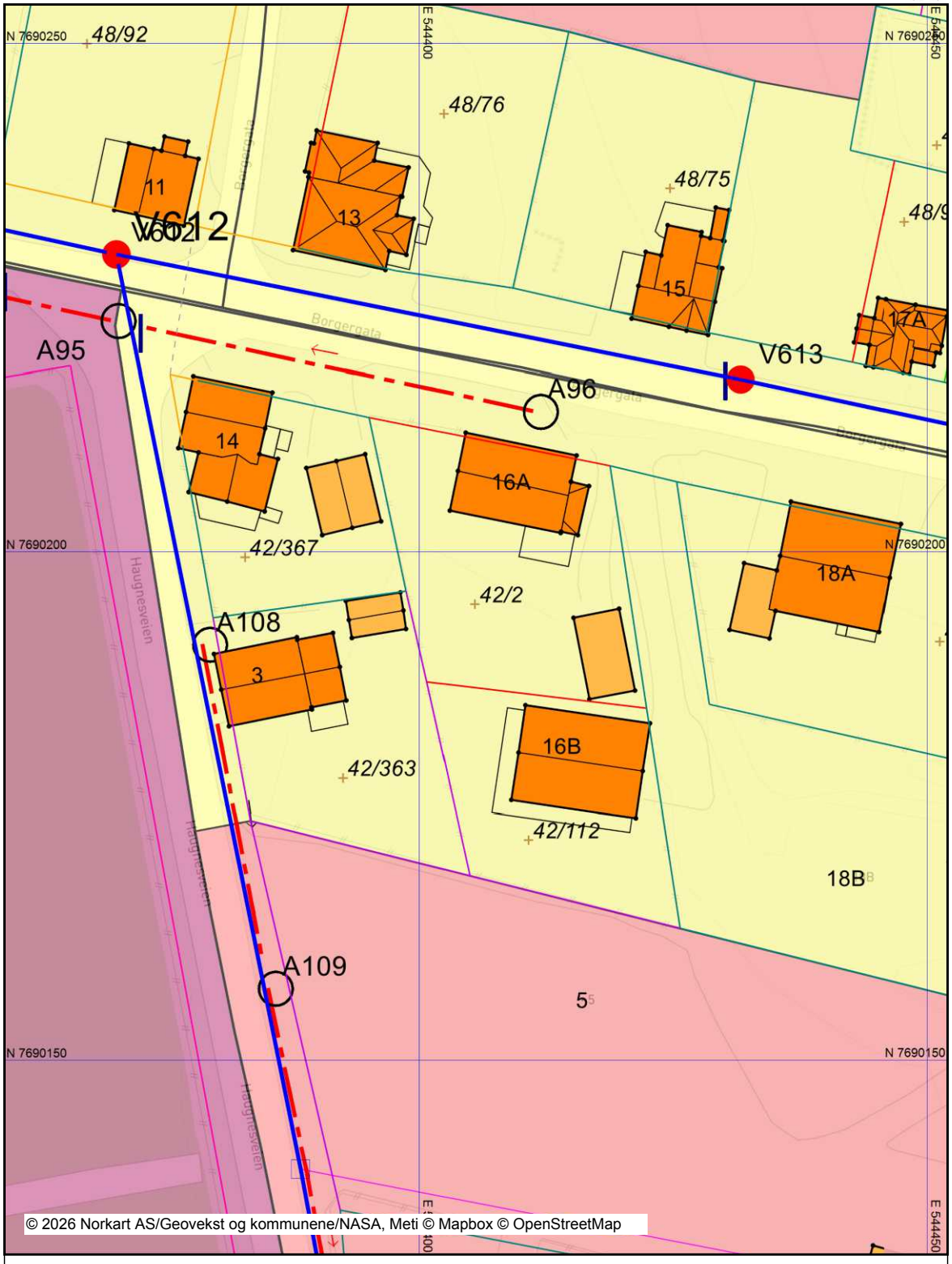
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



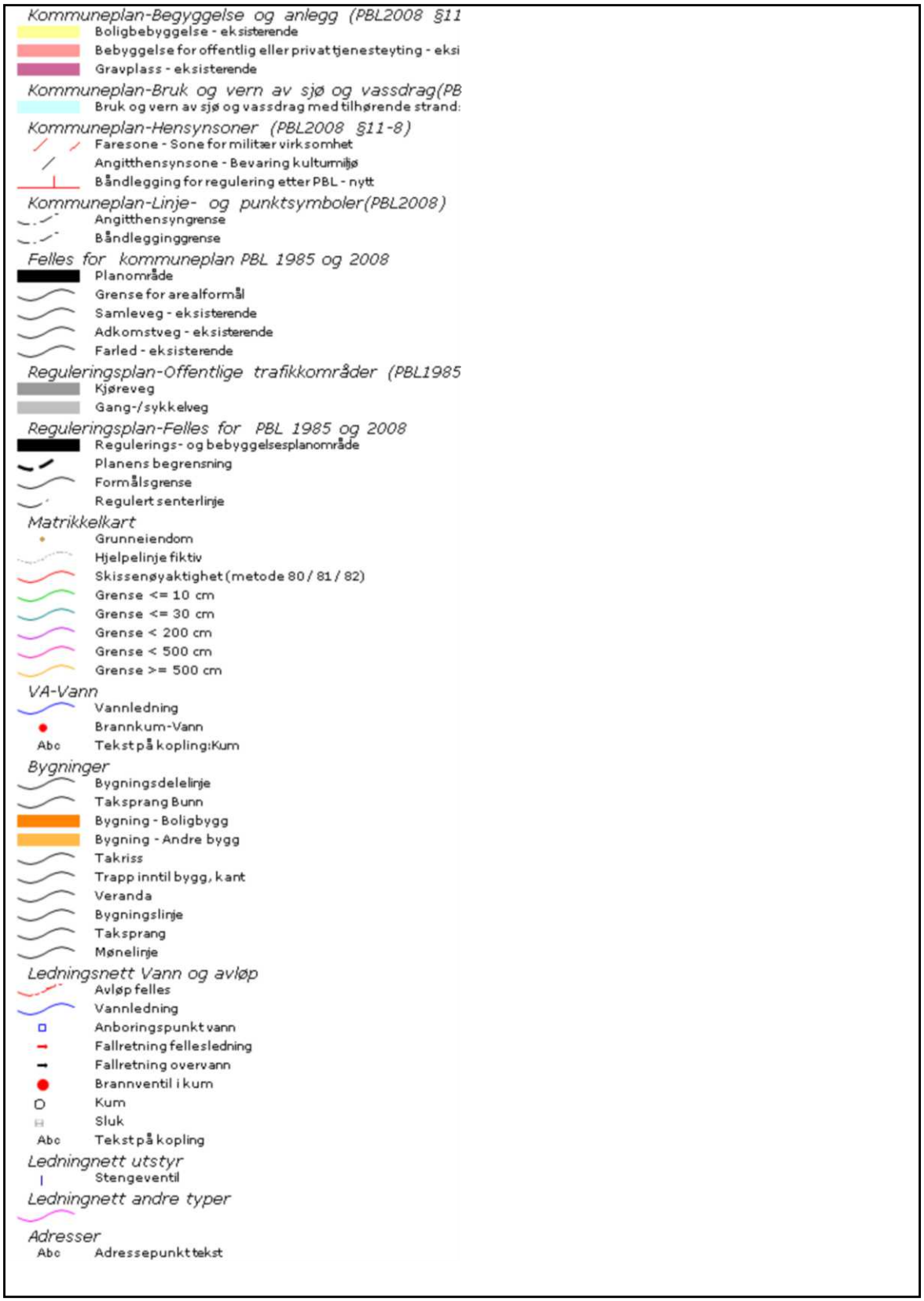
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.02.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



Andøy kommune
Oppmåling

Rikke Pernille Pettersen

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
26/5515-2/BEOL		08.04.2026

VS: 28260006 Borgergata 16 A- festekontrakter

Gnr. 42 bnr. 2 fnr. 1, 3 og 4 er tidligere omgjort til eiendomstomter og er ikke tinglyst i grunnboka, men var fortsatt eksisterende i matrikkelen. Dette kommer antakelig av en feil skjedd ved overføringen fra GAB til matrikkelen. Vi bekrefter med dette at:

- 42/2/1 er blitt full eiendomstomt 42/234
- 42/2/3 er blitt full eiendomstomt 42/367
- 42/2/4 er blitt full eiendomstomt 42/363

Festetomtene ovenfor er nå registrert utgått i matrikkelen.

42/2/2 er fortsatt tinglyst, men har status utgått i matrikkelen. Samme eier er registrert på 42/2 og 42/2/2. Skal være sammenslått med 42/2, men det ser ut til at festekontrakten ikke er slettet i grunnboka. Dette tar dere opp med kartverket (se tinglyst dok. **1999/6678-2/78).**

Med hilsen

Ole Benberg
Autorisert eiendomslandmåler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi til:
Vera Marit
Agnarsdatter

Vedlegg:

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:	E-post:
Postboks 187 8483 Andenes	Storgata 68 8480 Andenes	76 11 50 00	945 624 809	postmottak@andoy.kommune.no

Kopi til:

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1999/6678/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:23

Returneres til:

TINGLYST
22 NOV. 1999
VESTERÅLEN SORENSKRIVERIEMBETE
DAGBOKNR. 6678

Skjøte[1)]

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

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	ANDØY	42	2			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Nei ☒ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1. Bebygd ☒ 2. Ubebygd — Eiet huset fra før (tomt nr. 2)

Bruk av grunn: ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 80.000,–

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
[redacted]	Reidun A. Fredheim Lehn	
	Marta Fagerli	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	JENNY NILSEN	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 6678 Tinglyst: 22.11.1999 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Sortland 7/10-99

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Reidun Fredheim Lehn — REIDUN F. LEHN

Marta Fagerli — MARTA FAGERLI

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rolf Lehn — 2. ROLF LEHN

Bodil Vinje Lehn — BODIL VINJE LEHN

Adresse

Skiro 8400, Sortland

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

Statens kartverk
Melding til GAB-registeret

GAB

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

MOTTATT
- 7 DES. 1999
VESTERÅLEN
SORENSKRIVEREMBETE
10923

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Tinglysingsmyndigheten i
Sorenskriveren i
Vesterålen
Postboks 133,
8401 Sortland

Rekvirentens navn og adresse
Jenny Nilsen
Bogerget 16B
8480 Andenes
Personnr./organisasjonsnr.

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
42	2		
42	2	2	

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
42	2		

For Jenny Nilsen.

Andenes (Sted) 01.12.99 (Dato) Jenny Nilsen. (Underskrift)

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres til tinglysingsmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyingen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer: 1871

4 Bestående bruk etter sammenføying: Gnr. 42 Bnr. 2 Festenr. Bruksnavn

5 Areal etter sammenføying: Areal 400, m² Målebrevsdato Fylles ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom

Kilde: 1 ☐ Målebrev 2 ☐ Registreringsbrev 3 ☐ Midlertidig forretning 4 ☐ Midlertidig forretning Eiendommen utgått Måleplikten oppfylt 5 ☐ Fra eiendomsdatabase 6 ☐ Midl.forretn. fullf.av SK 9 ☐ Annet

6 Bruk av grunn: B ☒ Bolig F ☐ Fritidseiendom L ☐ Landbruk/fiske K ☐ Offentlig vei T ☐ Annen kommunikasjon/Tekniske anlegg ☐ Industri/bergverk
V ☐ Forretning og sentrum O ☐ Institusjon N ☐ Verneområder P ☐ Friareal/idrettsanl. A ☐ Annet U ☐ Uoppgitt

7 Kartblad Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordinat
EJ263-1-11	5	1261635	-29695		

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføying»

For ANDØY KOMMUNE
TEKNISK SJEF

And 1/12-99 (Dato) Ola M. Adolfsen (Underskrift)

ANDØY KOMMUNE
Teknisk avdeling
Stempel

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)

Dag 22 Mnd. 11 År 1999 (Dato)

Anne Karin Nordheim (Underskrift)

SORENSKRIVEREMBETET VESTERÅLEN (Stempel)

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Statens kartverk 10-98 T-025

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1983/4918/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:21

Kommunens navn (ev. stempel)

ANDØY KOMMUNE

MÅLEBREV

J nr 55/82.

Målebrev nr 230.

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
42	363	

Bruksnavn eller adresse "HAUGNESVEGEN 8"

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
15.07.83 04918
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 5. juli 1983. holdt–

Kart- og delingsforretning over en parsell av Fredheim gnr. 42 bnr. 2 i ANDØY.

Forretningen ble rekvirert av–

Sigrid Fredheim v/ Jostein Lehn, Sortland.

Bestyrer ved forretningen var–

Ole M. Adolfsen.

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

8480 ANDENES den 5. juli 1983.

Torbj. Wikhaug
Torbj.Wikhaug.

Ole M. Adolfsen.
Ole M. Adolfsen.

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

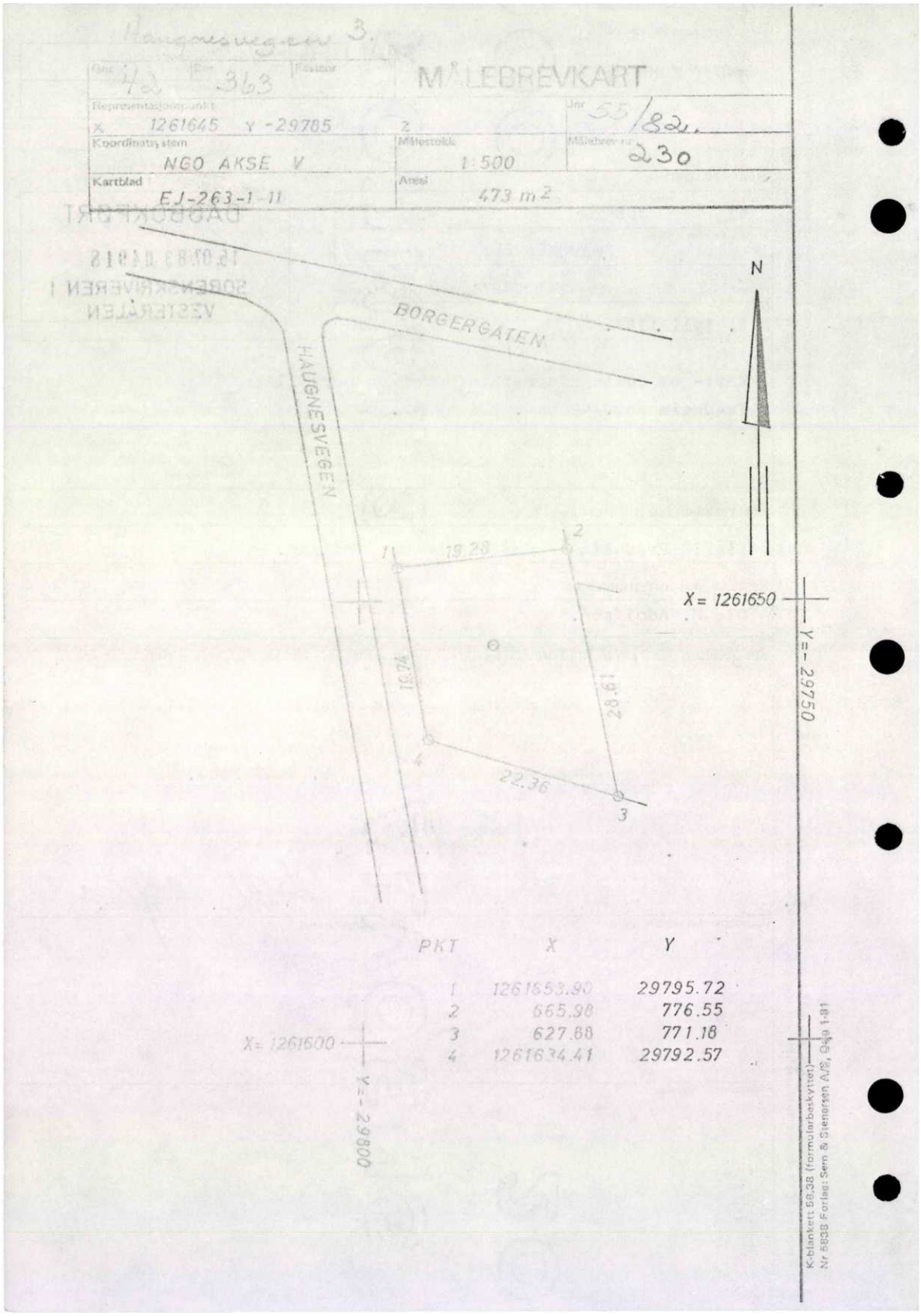
Påtegninger (Rettelser o.l.)

LA: av målebrev.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.14 - Blanketten brukes både som original og gjenpart

Vedlegg


Haugnesvegen 3.
MÅLEBREVKART
Gnr. 42 Bnr. 363
Jnr. 55/82.
X 1261645 Y -29785
Koordinatsystem NGO AKSE V
Målestokk 1:500
Målebrev nr. 230
Kartblad EJ-263-1-11
Areal 473 m2
BORGERGATEN
HAUGNESVEGEN
N
19.28
19.24
28.61
22.36
1
2
3
4
X= 1261650
Y= -29750
X= 1261600
Y= -29800
PKT X Y
1 1261653.90 29795.72
2 665.98 776.55
3 627.88 771.18
4 1261634.41 29792.57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/5076/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:24

A107 - 19

MÅLEBREV

Dagbok nr. 5076 '74.
Vesterålen sorenskriverembete
Dbj. 29/8-74

År 19 74 den 22. mai ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"FREDHEIM" gnr. 42 bnr. 2 i Andøy.

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

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Ole M. Adolfsen og Willy Bowitz.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Ole M. Adolfsen, Willy Bowitz, Jostein Lehn og Morten Karlsen.

Grensebeskrivelse:

Grensene er målt i meter:

Mot	**N**	**til**	**gnr. 42 bnr. 2**	**fra pkt.**	**1 - 2**	**med**	**28.00**
"	**Ø**	"	**parsell av 42/2**	"	" **2 - 3**	"	**21.8**
"	**S**	"	" " **42/2**	"	" **3 - 4**	"	**25.8**
"	**V**	"	**adkomstveg til parsell av gnr.42/2**	**fra**	" **4 - 1**	"	**21.5**

tilbake til utgangspunktet.

Arealet er beregnet til ..... 582 m2.

Gategrunn er ikke tatt med.

Nordretningen faller sammen med X-aksen.

Arealet utgjør
Koordinatsystem akse V - N.G.O.

Skylddeling

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

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

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

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

Forretningen sluttet den **22.mai** 19 **74.**

Ole M. Adolfsen

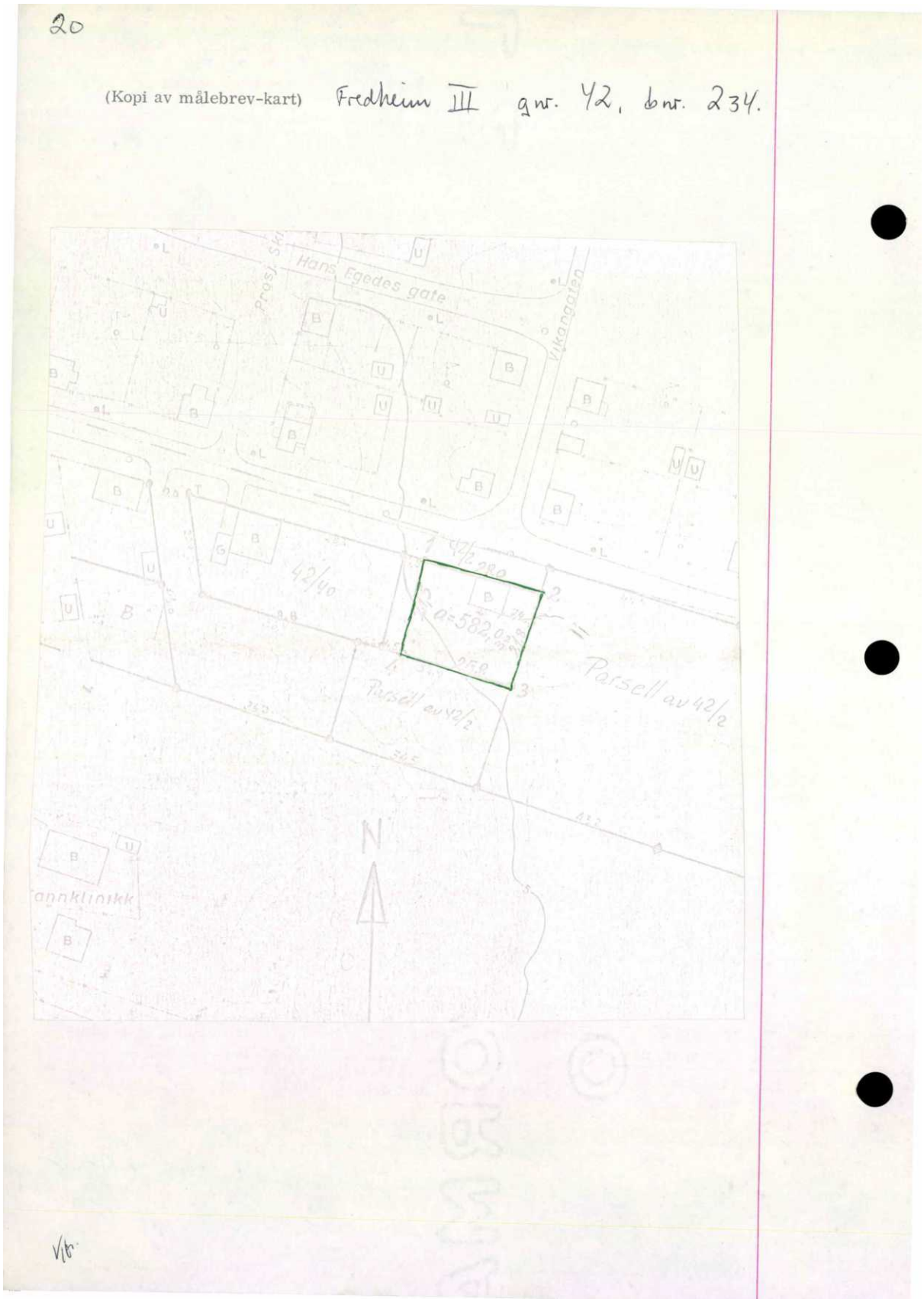
Nr. 2254 a Eneret: Sem & Stenersen I. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1974/5076/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/4695/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:23

A106-857

Dagbok nr. 4695 1974.
Vesterålen sorenskriverembete
Dbj. 13/8-74

MÅLEBREV

År 1974 den 22. mai ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"FREDHEIM" gnr. 42 bnr. 2 i Andøy.

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

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

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

Ole M. Adolfsen, Morten Karlsen og Jostein Lehn.

Grensebeskrivelse:

Grensene er målt i meter:

Mot	N	til gnr. 48	bnr. 2	fra pkt	1 - 2	med	45.5	m.
videre	N	" " 48	" 2	" "	2 - 3	"	63.7	
videre	N	" " 48	" 2	" "	3 - sjøen		18.0	
	Ø	langs sjøen		" "		med	70.0	(ca.)
	S	til gnr. 51	bnr. 2	fra sjøen -	pkt 4	"	41.0	
videre	S	" " 51	" 2	fra pkt 4 -	5	"	3.2	
videre	S	" " 51	" 2	" "	5 - 6	"	68.0	
videre	S	" " 51	" 2	" "	6 - 7	"	43.2	
	V	" parseller av hovedbruket		" "	7 - 1	"	52.07	

tilbake til utgangspunktet.

Arealet utgjør 7.150 m2.

Gategrunn er delvis tatt med. Nordretningen faller sammen med X aksen. Koordinatsystem akse V - N.G.O.

Skylddeling

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

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Skoletomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 30 øre.

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

Forretningen sluttet den 22.mai 19 74.

Torbj. Wilhelmsen

Ole M. Adolfsen

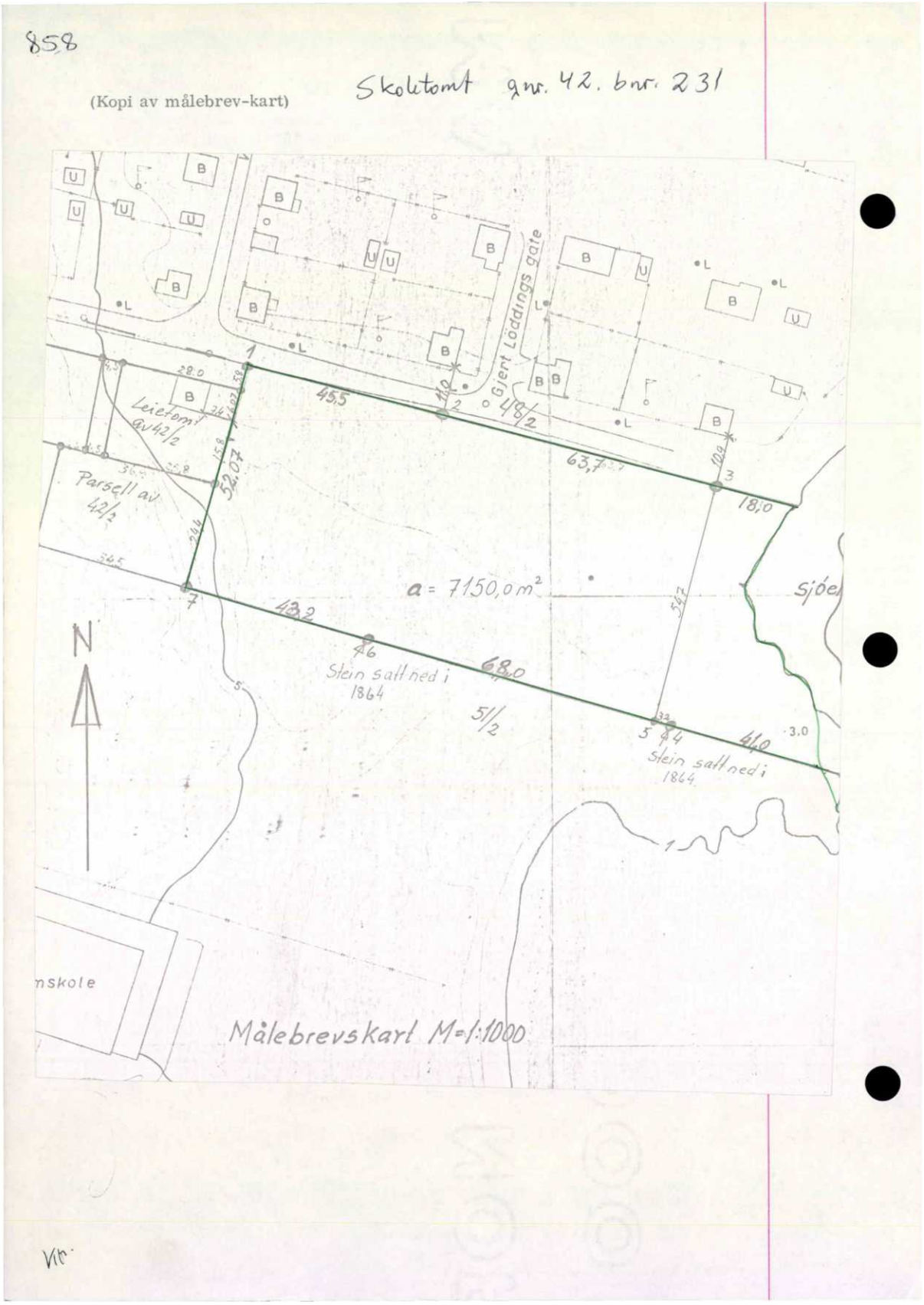
Nr. 2254 a Eneren: Sem & Stenersen I. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1974/4695/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:23



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/2183/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:22

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
9—67.

A82-276
Dagbok nr. 2183 1968
Vesterålen sorenskriverembete
Dkt. 14/6-68

Skylddelingsforretning

Man dag, den 10. juni 19 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Fredheim" g.-nr. 42 br.-nr. 2 av skyld mark 0,55 i Andøy herred. Forretningen er forlangt av eieren fru Sigrid Fredheim, Andenes. i anledning salg av en parsell til Jenny Breivik Andenes.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Samtlige har avgitt forsikring.

Ved forretningen møtte:[3]) Skylldelingsmennene Karsten Bergvik. Kristian Smørvik og Tordis Karoliussen, for eieren møtte jordskiftedommer Jostein Lehn for kjøperen Gudmund Nilsen for naboen Nils Mikalsen arvinger møtte Oddvar Skotnes.

Mennene valte til formann K. Bergvik.

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

1. *Areal:* Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt 501 m^2 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Parsellen grenser mot nord til Reidar Breiviks tomtmed 21,8 m.
Mot øst til ~~Nikkaisens~~ Hovedbruket ~~arvinger~~ med 24,1 meter
Mot syd til Nils Mikalsens arvinger med 21,6 mter.
Mot vest til Egil Norvolls tomt nr. 3. leiet av hovedbruket. med 22,1 meter.
Parsellen ligger inden Andenes bymessige bebyggelse.
Der er satt ned jernrør i alle hjørnere

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N.N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/2183/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:22

277

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

278

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

.....

.....

kan nyttes i fellesskap .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1. øre som ikke blir å fratrekke hovedbrukets skylløre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør .....

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

I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Soltun".

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen.

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at K. Bergvik skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kristian Smørvik — Tordis Karoliussen — K. Bergvik.

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

279.

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

.....
formann

.....
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

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

.....
formann

.....
fylkeslandbrukssjef

De 4 fraskilte del har fått g.nr. 42 b.nr. 1/2

Ktr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/4694/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:24

A106-853

MÅLEBREV

Dagbok nr. 4694 1974
Vesterålen sorenskriverembete
068. 13/8-74

År 19 74 den 22. mai ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"FREDHEIM" gnr. 42 bnr. 2 i Andøy.

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

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

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

Ole M. Adolfsen, Morten Karlsen og Jostein Lehn.

Grensebeskrivelse:

Grensene er målt i meter:

Mot N	til gnr. 42 bnr. 2	fra pkt	1 - 2	med	4.5
" Ø	" leietomt av hovedbr.	" "	2 - 3	"	21.5
" N	" " " "	" "	3 - 4	"	25.8
" Ø	" parsell " "	" "	4 - 5	"	24.4
" S	" gnr. 51 bnr. 2	" "	5 - 6	"	34.5
" V	" parsell av hovedbruket	" "	6 - 7	"	23.-
" N	" gnr. 42 bnr. 40	" "	7 - 8	"	6.6
" V	" " 42 " 40	" "	8 - 1	"	21.5

tilbake til utgangspunktet.

Arealet er beregnet til 914.4 m2 inkl. adkomstveg.
Øvrig gategrunn er ikke tatt med.
Nordretningen faller sammen med X-aksen.
Koordinatsystem akse V - N.G.O.

Arealet utgjør

Skylddeling

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

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

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 2 øre.

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

Forretningen sluttet den 22.mai 19 74.

Ole M. Adolfsen

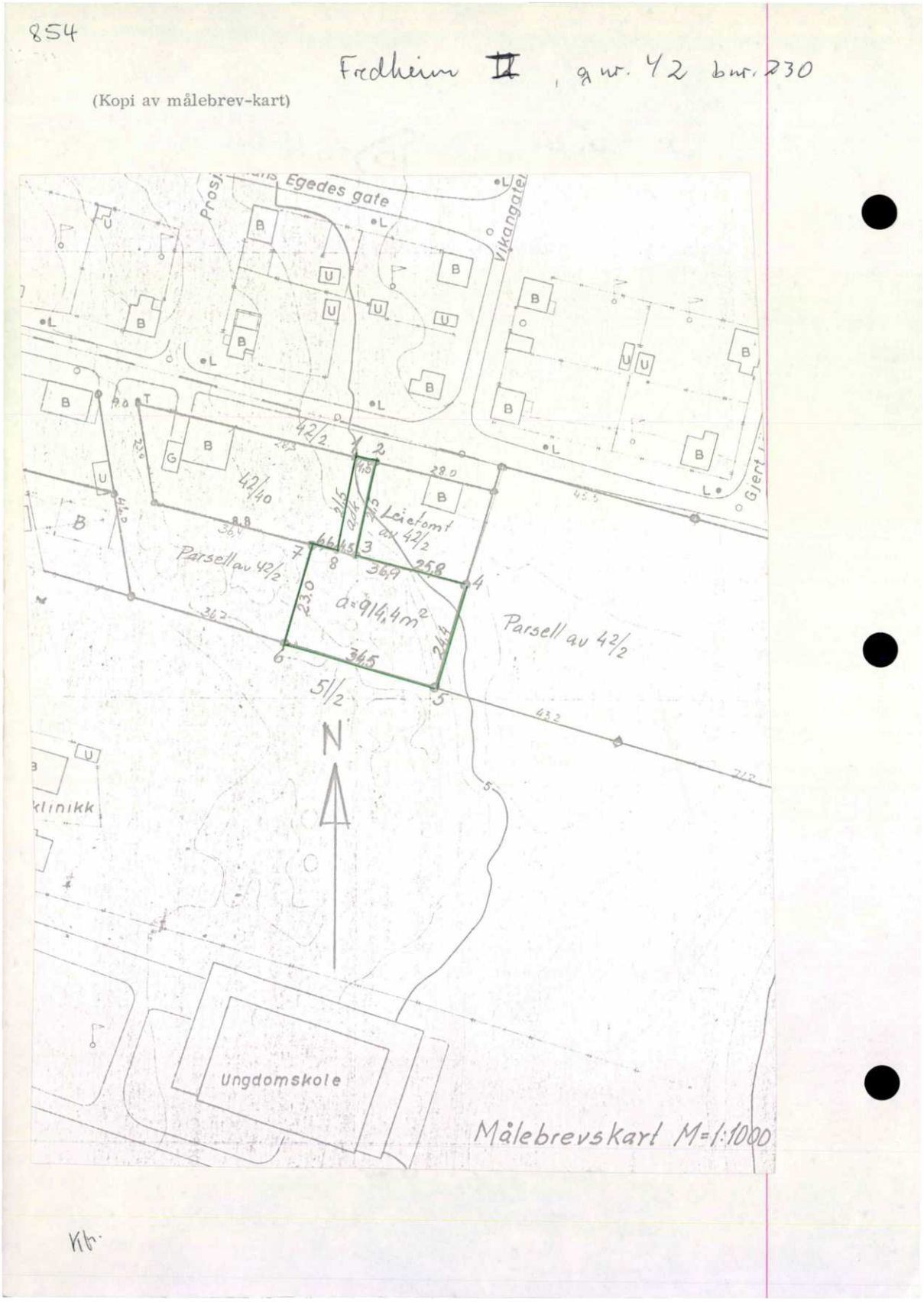
Nr. 2254 a Eneret: Sem & Stenersen I. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1974/4694/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/4693/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:22

A106 - 849

MÅLEBREV

Dagbok nr. 4693 1974.
Vesterålen sorenskriverembete
Dkf. 13/8-74

År 19 74 den 22. mai ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"FREDHEIM" gnr. 42 bnr. 2 i Andøy.

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

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

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

Ole M. Adolfsen, Morten Karlsen, og Jostein Lehn.

Grensebeskrivelse:

Grensene er målt i meter:

Mot	N	til	gnr.	42	bnr.	2	fra pkt.	1 - 2	med	9.-
"	Ø	"	"	42	"	40	" "	2 - 3	"	23.-
"	N	"	"	42	"	40	" "	3 - 4	"	36.4
"	Ø	"	parsell	av	42/2		" "	4 - 5	"	23.-
"	S	"	gnr.	51	bnr.	2	" "	5 - 6	"	36.7
"	V	"	"	42	"	112 og leietomt av hovedbr.	fra "	6 - 1	"	46.-

tilbake til utgangspunktet.

Arealet er beregnet til 1.125.- m2. inkl.adkomstveg.

Arealet utgjør

Øvrig gategrunn er ikke tatt med. Nordretningen faller sammen med X-aksen. Koordinatsystem akse V - N.G.O.

Skylddeling

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

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

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 2øre.

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

Forretningen sluttet den 22. mai 19 74.

Torbj. Wilhelmsen

Ole M. Adolfsen

Willy Bowitz

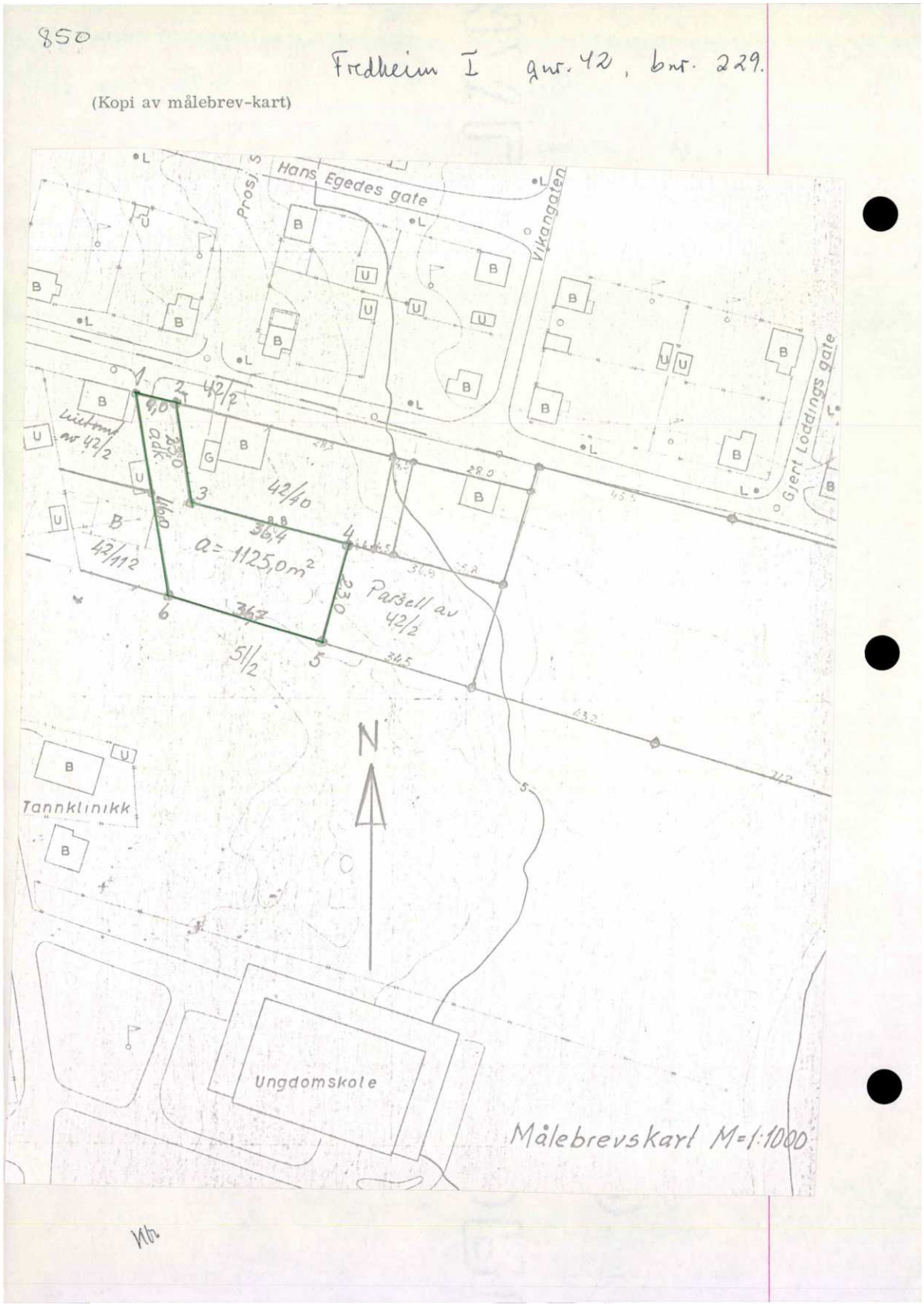
Nr. 2254 a Eneret: Sem & Stenersen E. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1974/4693/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:22



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/1740/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:23

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
1—53.

Finansdepartementets formular. 912

Dagbok nr. 1740 1954.
Vesterålen sorenskriverembete
dlbf 18/5-54.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Fredag dag den 14/5 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Fredheim" g.-nr. 42 b.-nr. 2 av skyld 0,55 mark i Andenes herred. Forretningen er forlangt av ~~Yngvar Fredheim, Andenes~~ fru Sigrid Fredheim, Andenes.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn Olaf Strand, Andenes. Adolf Adolfsen Andenes og K. Bergvik. Andenes. Samtlige har avgitt erklæring.

Ved forretningen møtte[3]: Yngvar Fredheim.

Tilstøtende naboer ansåes overflødig å varsle.

Mennene valgte til formann Adolf Adolfsen.

Over del 1 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:

Mot øst til nabotomt, Wilfred Jensen 22,- meter.
Mot syd, til nabotomt (Hovedbruket) 47. meter
Mot vest, til vei, 22. meter.
Mot nord, til "Borgergaten" 45. meter
Grensene er avmerket med stener med vitner.

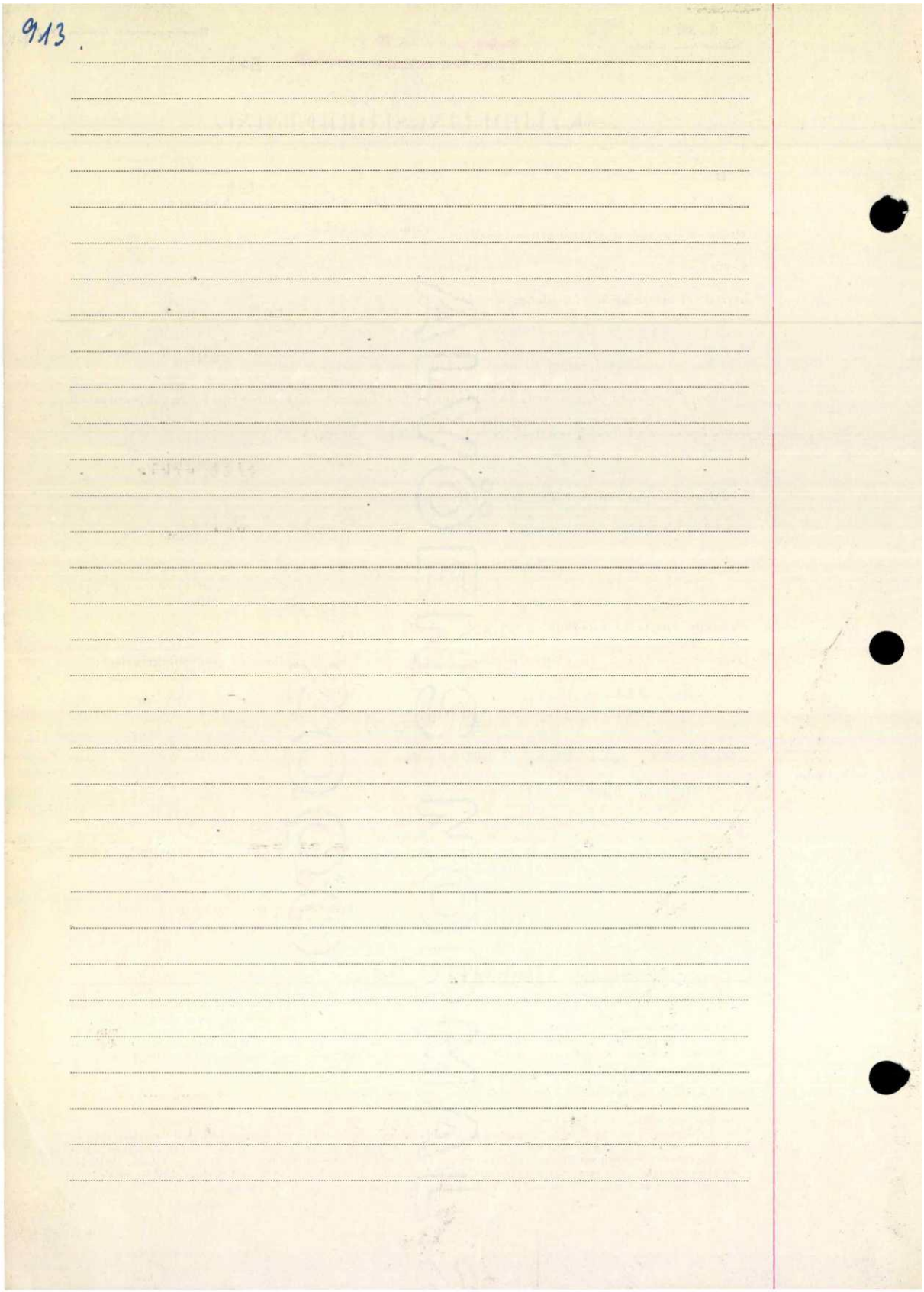
---

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. ....., den ..... 19.....
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).


913

9/14.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble satt til 0,01 øre
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,55
De n fraskilte del er gitt bruksnavn[2] "Yngtun"
Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

Bæres av kjøperen.

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påståes fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

915.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at forretningens formann Adolf Adolfsen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

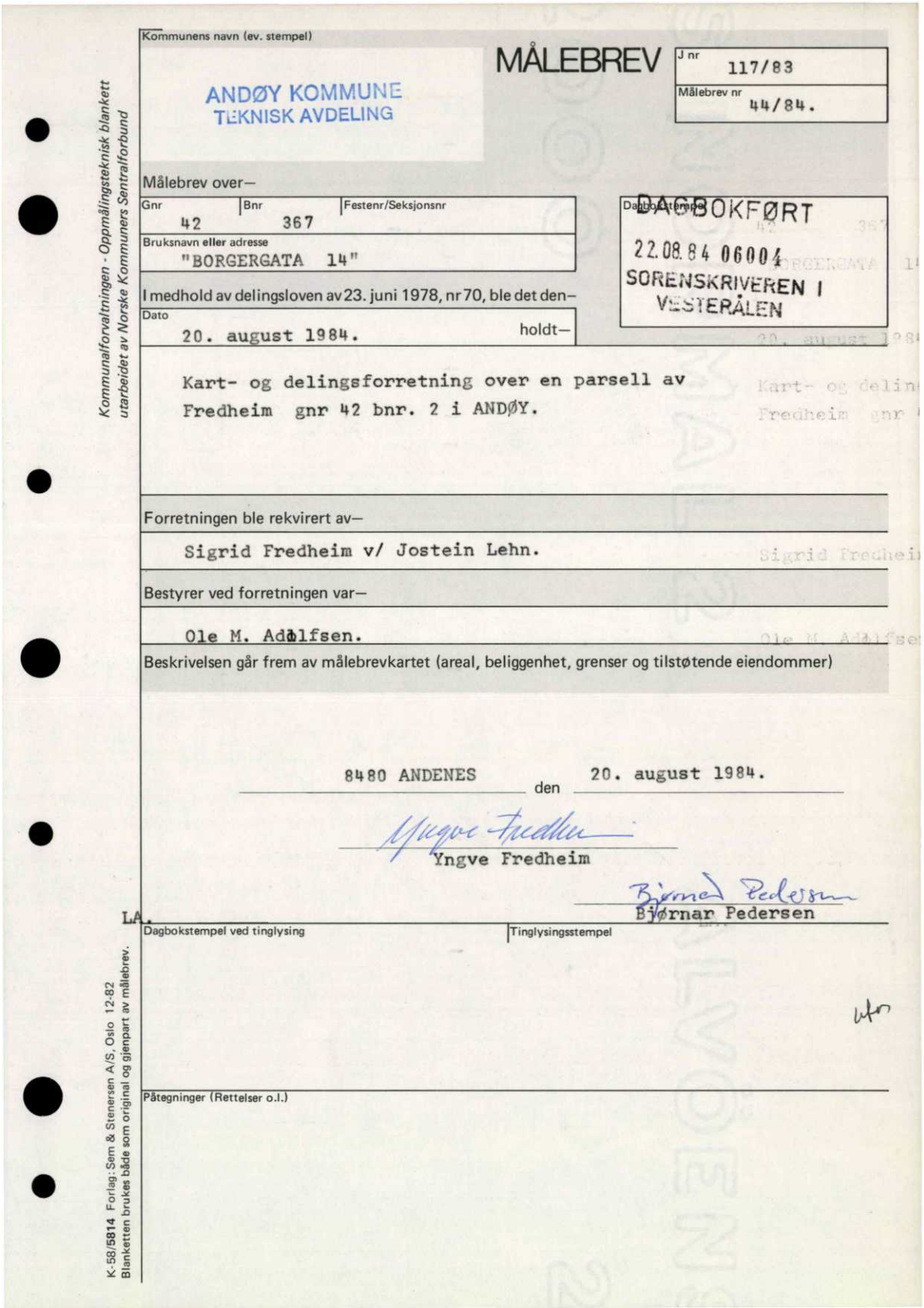
Adolf Adolfsen

Antatt til tinglysing ..... 19.....

Tinglyst ved .....

De ..... fraskilte del ..... har fått g.-nr. 42 b.-nr. 40

Kgh.



Kommunens navn (ev. stempel)

ANDØY KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

MÅLEBREV

J nr 117/83
Målebrev nr 44/84.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
42	367	

Bruksnavn eller adresse: "BORGERGATA 14"

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 22.08.84 06004 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato: 20. august 1984. holdt—

Kart- og delingsforretning over en parsell av Fredheim gnr 42 bnr. 2 i ANDØY.

Forretningen ble rekvirert av—

Sigrid Fredheim v/ Jostein Lehn.

Bestyrer ved forretningen var—

Ole M. Adolfsen.

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

8480 ANDENES den 20. august 1984.

Yngve Fredheim

Bjørnar Pedersen

LA.

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

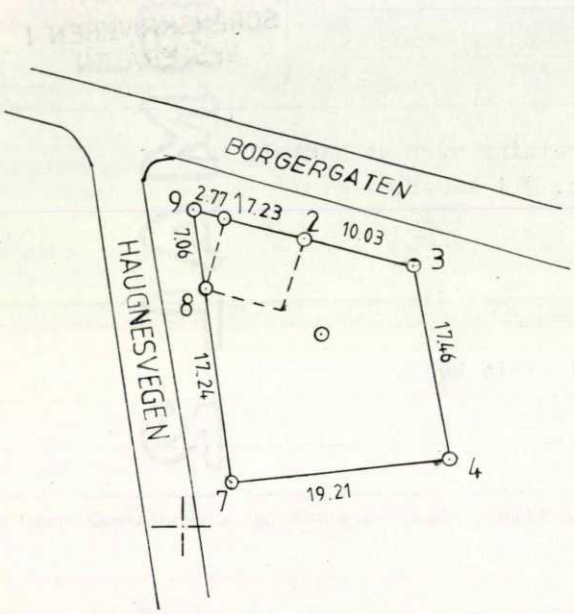
K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

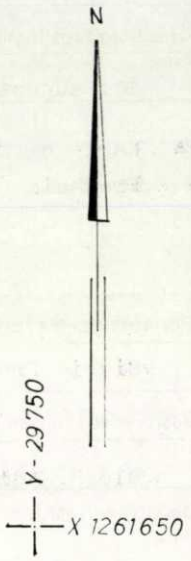
BORGERGATA 14

Gnr	Bnr	Festenr
42	367	

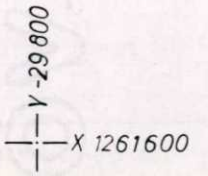
KARTUTSNITT

Representasjonspunkt X 1261667 Y -29788	Z	Jnr 117/83
Koordinatsystem NGO AKSE V	Målestokk 1:500	Registreringsbrev nr. 44/84
Kartblad EJ-263-1-11 / Kartfigur nr.	Vei nr.	Areal 393: m2





PKT.	X	Y	MERKING
1	1261677.31	- 29796.38	HUSHJØRNE
2	1261675.57	-29789.36	"
3	1261673.16	-29779.62	GJERDEKNUTE
4	1261655. 98	-29776.49	GJERDEKNUTE
7	1261653.93	-29795.60	GJERDEKNUTE
8	1261670.99	- 29798.07	HUSHJØRNE
9	1261677.98	- 29799.08	IKKE MERKET



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

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Stempel kr. 40,- A83-113

Dagbok nr. 3383 1968.
Vesterålen sorenskriverembete
Dkt. 29/8-68

Skjøte

Undertegnede Sigrid Viktoria Fredheim, Sortland,

født [redacted]

skjøter og overdrar herved til Magne Konrad Nilsen, Andenes

født (Datum og årstall)

min/~~vår~~ eiendom SOLTUN,

g.nr. 42 br.nr. 112 av skyld mk. 0,01 i Andøy herred [1])

matr.nr. - til - gate/vei - i - [1])

for en kjøpesum stor kr. 4000,00 - firetusenkroner.

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Eiendommen skal ha rett til boligvei over hovedbruket, gnr. 42 bnr. 2, fra Borgergata til østre begrenning av bnr. 112. Kjøperen bærer alle omkostninger ved skylddeling og overdragelse av eiendommen.

Sortland den 20/8 1968

Sigrid Fredheim
(Utstederens underskrift)

Vi/~~jeg~~ bekrefter herved at Sigrid Viktoria Fredheim
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Justine Kahrs Ruidun F. Kahn

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

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

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

K.F.

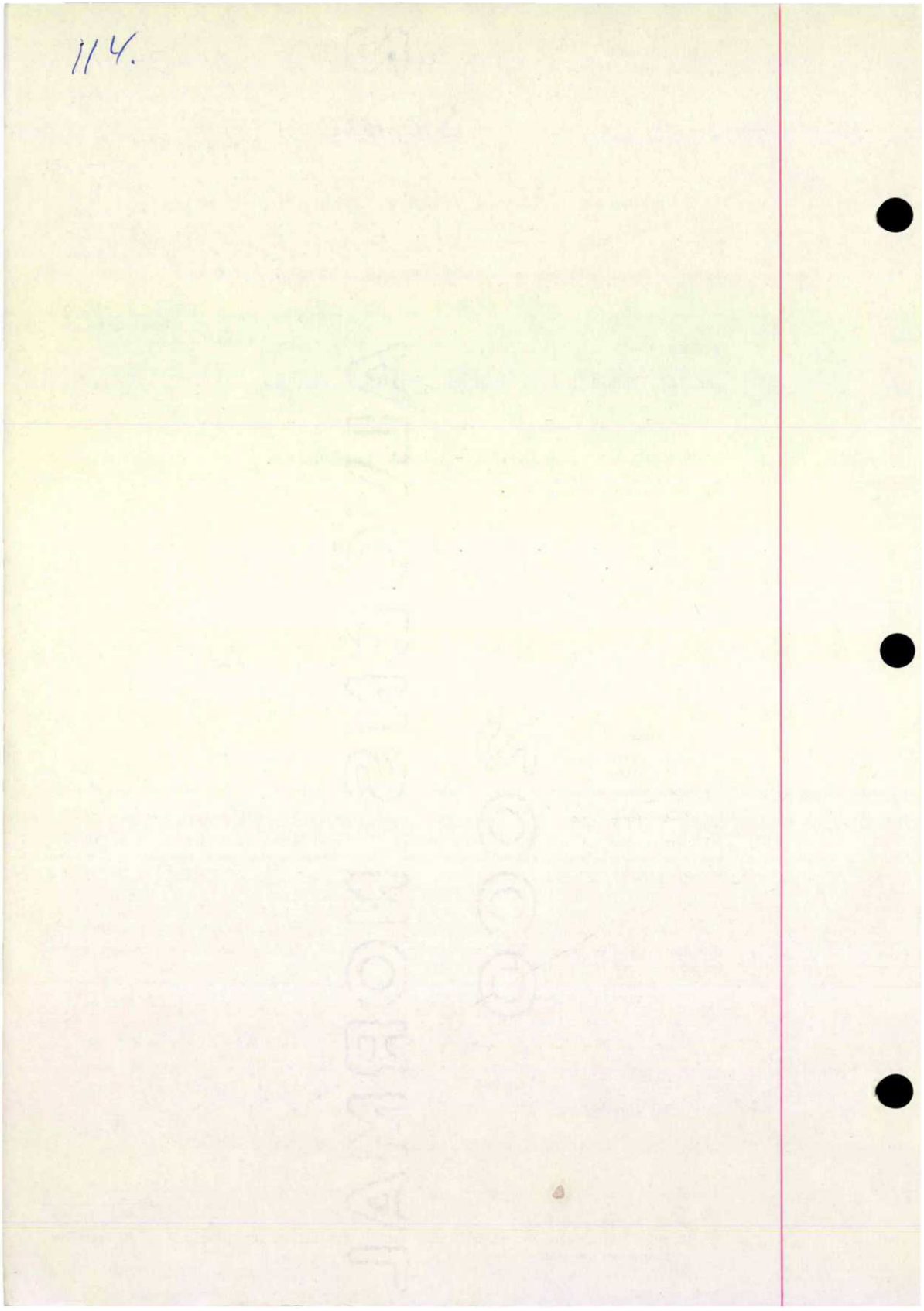
den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.


114.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/1658/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:24

Bf.nr.10 lev. 13/1

Dagbok nr. 1658 1951

Vedkommende matrikulerembede

Utf. 25/6 1951.

Festekontrakt.

Hermed bortfestes til Bjarne Andreas Paulsen
en byggetomt av vaar eiendom Fredheim gr.42 br.2.
Tomten har følgende grenser
mot nord til Borgergata.
" øst " Reidar Breiviks tomt.
" sør " hovedbruket
" vest " veien mellem bruket og kirkegaarden.
Der er nedsat skjellstener.

I. Fested gjelder for et tisrum av femti aar regnet fra 1/1-51. Den aarlige avgift kr. 25,oo-totifem- betales ukrevet forskutsvis innen ½ hvert aar. Til sikkerhet for leien forbeholder vi os pant i de paa tomten til enhver tid staaende huse og byggverk.
Hvis leien ikke betales i rett tid,er vi berettiget til utenforutgaaende søksmaal aa søke dekknig ved aa stille panted til offentlig auksjon,idet festeren herved fraskriver seg sin løsningsrett. Varsel som

2. for innenbygdsboende bestemt.
Festeren påtar seg ved eventuelt arbeide o.l. tomteeiernes forpliktelser. Framleie eller overdragelse av festerettighetxx kan kun finne sted efter eiernes samtykke,som låkeledes er nødvendig for pantets xxxxxxxx overdragelse til brukelighet. Med feste følger ingen rettigheter utenom tomten.

3. Ved festets ophør av en hvilkensomhelst grunn,har festeren eller dem senere besitter av tomten efter påbud fra os,aa bortføre husene og ryddigjøre tomten.
Hvis paabudet ikke efterkommes til den av os fastsatte frist,tilfaller bygningerne os som eiendom. Festeren plikter aa holde tomten forsvarlig inngjerdet. Han betaler kontraktens tinglysning og stempling.
Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer,hvorav eierne og fester har et hver.

Andenes 1o/5-51.
M.M.Fredheim.
for. Cerenius R.Mikalsen.
M.M.Fredheim.
Anna Torkildsen.
eiere.
(sig.)

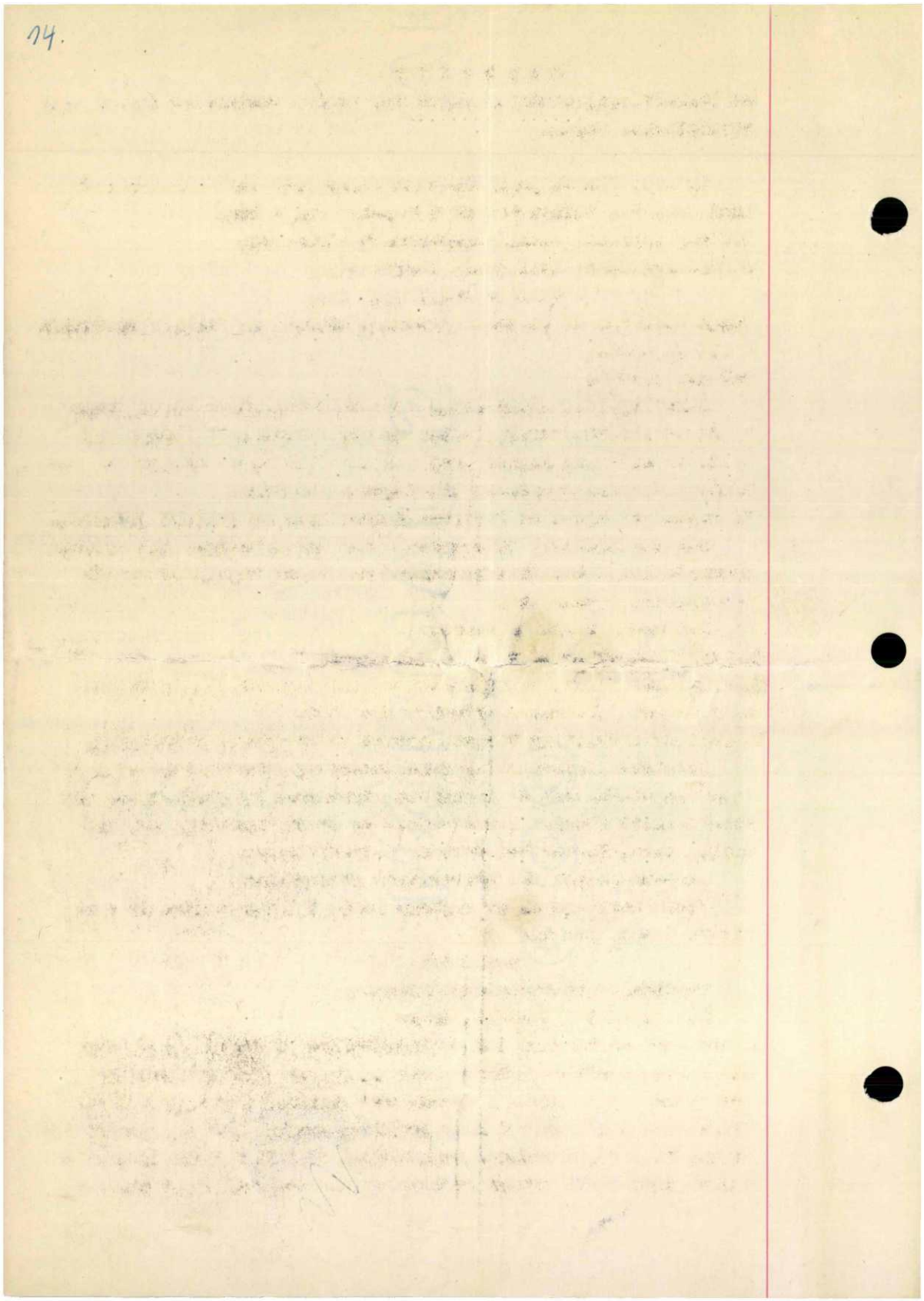
Bjarne Andreas Paulsen.
leier.
(sig.)

Denne kontrakt er underskrevet i vort nærvær og begge underskriverne er over 21 aar.

Sigrid Fredheim.
(sig.)

Einar Rabben.
(sig.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/1658/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/1252/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 15:27

Stempelmerke 5 kroner. 220

Dagbok nr. 1252 19 52.
Vesterålen sorenskriverembede
dlj. 25/4-52.

Festekontrakt.

Hermed bortfestes til Egil Norvold Andenes en byggetomt av eiendommen Fredheim gr. nr. 42 br. nr. 2.
Tomten har følgende grenser:
Mot Nord til Bjarne Paulsens tomt - 20 m.
" øst " Reidar Breivika " - 18 m.
" sør " nabo - 20 m.
" Vest " vei - 20 m.

1. Fested gjelder for en tidsrum av femti aar regnet fra I/1-52. Den aarlige avgift kr. 25.oo - totifem - betales ukrevet forskutsvis innen 1 februar hvert aar. Til sikkerhet for leien forbeholder vi os pant i de paa tomten til enhver tid staaende huse og byggverk. Hvis leien ikke betales i ret tid, er vi berettiget til uten foregaaende søksmaal aa søke dekning ved aa stille panted til offentlig auksjon, idet festeren herved fraskriver seg sin løsningsrett. Varsel som for innenbygsboende bestemt.

2. Festeren paatar seg ved eventuelle arbeide o.l. tomteeierens forpliktelse. Framleie eller overdragelse av festerettighet kan kun finne sted efter eiernes samtykke, som likeledes er nødvendig for panteds overdragelse til brukelighet. Med dette følger ingen rettigheter utenom tomten.

3. Ved festeds ophør av hvilkensomhelst grunn, har festeren eller dem senere besitter av tomten efter paabud fra os, aa bortføre husene og ryddiggjøre tomten. Hvis paabudet ikke efterkommes til den av os fassatte frist, tilfaller bygningerne os som eiendom. Festeren plikter aa holde tomten forsvarlig inngjerdet.
Han betaler kontraktens tinglysning og stempling.
Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer, hvorav eierne og festeren har et hver.
Der er nedsat skjellstener paa tomten.

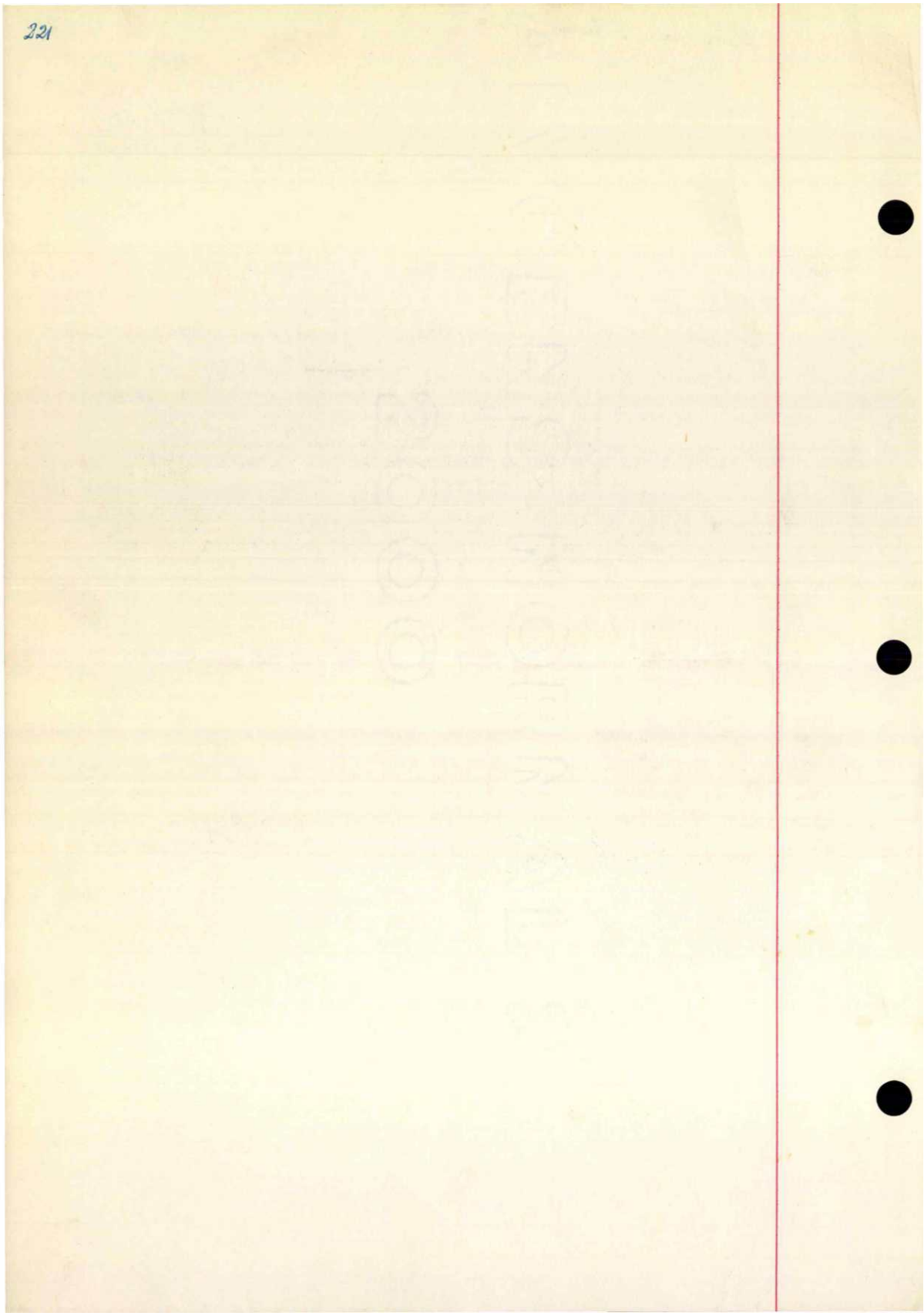
Andenes 31/3-52.

Anna Thorkildsen
M. M. Fredheim
pr. prokura Ph. Mikalsen
M. M. Fredheim
eiere.

Egil Norvold
leier.

Denne kontrakt er underskrevet i vort nærvær og begge underskriverne er over 21 aar.

Erling Olsen Solveig Olsen


221

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/1252/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 15:27

222

Med min panterett for leieavgiften viker jeg herved til fordel for Egil Norvolds laan i Bustadbanken, stort kr. stønadslaan kr.
Saa længe der hvlier laan av Smaabruk og - Bustadbanken paa husene skal,

a. tomta ikke kunne forlanges ryddiggjort
b. grunnavgiften ikke forhøies
c. banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget om nødvendig aa anta ny fester paa de oprindelige vilkaar for den gjenværende del av laanets tilbakebetalingstid.

Desuten skal laanetakeren ha rett til ved leietidens utløp aa innløse tomten etter dens verdi paa innløsningstiden, forsaavitt ikke eieren vil overta de hus som er oppført paa tomta etter lovlig skjønn

Andenes 31/3-52.

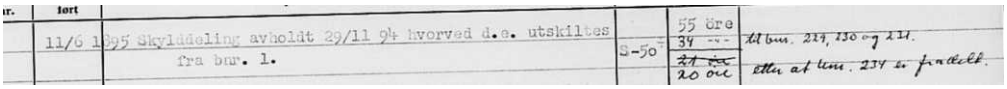
Anna Thorkildsen
b. b. Fr-sjøen
Jon Severin P. Mikalsen
b. b. Fr-sjøen
eiere

Egil Norvold
leier

At eiere og leier egenhendig har underskrevet denne kontrakt, og at de begge er over 21 aar bekrefter vi med vaar underskrifter.

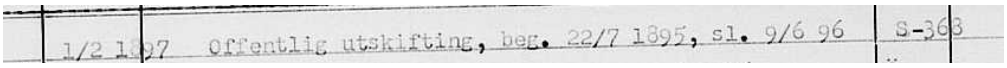
Erling Olsen

Asbjørg Olsen



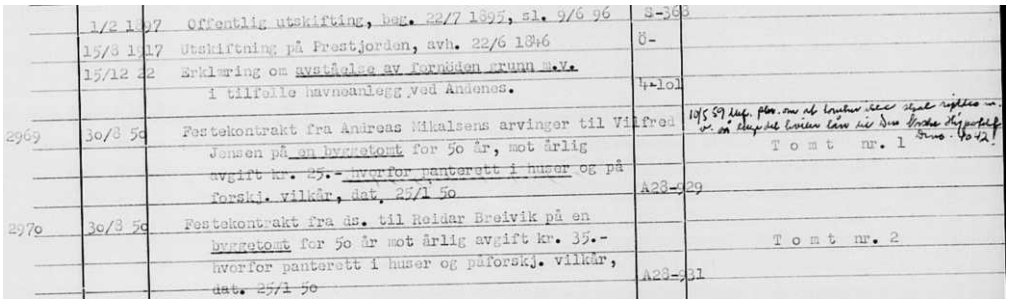
	11/6 1895	Skyldedeling avholdt 29/11 94 hvorved d.e. utskiltes fra bnr. 1.	S-50	55 øre 34 ~~--~~ ~~21 øre~~ 20 øre	Jf bnr. 219, 130 og 221. eller at bnr. 234 er fradelt.

Reg av grunn, 11.06.1895



	1/2 1897	Offentlig utskifting, beg. 22/7 1895, sl. 9/6 96	S-363

Utskifting, 01.02.1897



	1/2 1897	Offentlig utskifting, beg. 22/7 1895, sl. 9/6 96	S-363	
	15/8 1917	Utskiftning på Prestjorden, avh. 22/6 1846	Ö-	
	15/12 22	Erklæring om avståelse av fornøiden grunn m.v. i tilfelle havneanlegg ved Andenes.	4-101	
2969	30/8 50	Festekontrakt fra Andreas Mikalsens arvinger til Vilfred Jensen på en byggetomt for 50 år, mot årlig avgift kr. 25.- hvorfor panterett i huser og på forskj. vilkår, dat. 25/1 50	A28-329	19/5 59 Hefp. pkt. om at kontrakten ikke skal tinglyses m.v. så lenge den tomten ligger ledig til Dnn Norske Hypotekbank. Tomt nr. 1
2970	30/8 50	Festekontrakt fra ds. til Reidar Breivik på en byggetomt for 50 år mot årlig avgift kr. 35.- hvorfor panterett i huser og påforskj. vilkår, dat. 25/1 50	A28-331	Tomt nr. 2

Utskifting, 15.08.1917

Erklæring-avtale, 15.12.1922

Rettighet, 30.08.1950

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260006 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Borgergata 16 A, 8480 Andenes
Gnr. 42, Bnr. 2, Andøy kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no