

Velkommen til

Daniel Olaisens vei 51, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Daniel Olaisens vei 51
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 900 000,-
Omkostninger	kr	123 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1975
BRA/BRA-i	271 / 223 m²
Soverom	2

Energimerke 

Velkommen til Daniel Olaisens vei 51 - en velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet like sør for Andenes sentrum. Her bor du i et barnevennlig område med gangavstand til bl.a. barnehage og dagligvarebutikk, samt tilrettelagt turområde. Eiendommen ligger vestvendt og har flott utsikt mot sjø og fjell.

Boligen ble oppført i 1975 og fremstår som godt vedlikeholdt, men med noe behov for utbedringer og modernisering. I hoveddelen finner du en lun stue med varmepumpe og vedfyring, spisestue, et moderne kjøkken, to bad, badstue og to soverom, samt rikelig med bodplass. I tillegg har underetasjen bl.a. stue, kjøkken, bad og bod. Parkering i romslig garasje og på egen gårdsplass

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Daniel Olaisens vei 51, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 101, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 900 000,-
Omkostninger	kr	123 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 037 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 122 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 123 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 189,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 5 723 per år fordelt på 2 terminer, faktureres av Reno-Vest.

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

Areal
BRA - i: 223 m²
BRA totalt: 271 m²
TBA: 28 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 937 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Opparbeidet tomt med plen, beplantninger og støttemurer. Innkjørsel og gårdsplass med belegningsstein.

Boligen er beliggende i vestlig hellende terreng. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold. Boligen er utført med murt grunnmur (lettklinkerblokker), utvendig kledd med stående bordkledning. Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår. Forstøtningsmur i betong ved innkjørsel. Boligens dreneringssystem er vesentlig fra byggeår.

Byggeår
1975 ifølge kommunen. Garasje fra ca 1980, tilbygg fra 1997 , 1999 og 2011 ifølge vedtak.

Innhold
1. etasje
BRA-i 103 m²: Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
BRA-e 0 m².

Underetasje
BRA-i 120 m²: Entré, trappegang, gang, bad, bad 2, vaskerom, badstue, 5 boder , 2 soverom
BRA-e 8 m²: Utebod.

I tillegg garasje på 40 kvm BRA.

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 er registrert avvik i form av endret planløsning i begge etasjer.
1. etasje: Bad og soverom er slått sammen til nytt bad (ikke søknadspliktig).
U. etasje: Opprinnelig integrert garasje er ombygd til soverom, gang og boder. Det er etablert badstue i tidligere bod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak, og endringen er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet

I underetasjen er det satt opp vegg med dør inn mellom stue og sovedelen slik at det er etablert et rom som ikke er godkjent som rom til varig opphold. Det er avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate og mottatte tegninger fra Andøy kommune. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet

Det foreligger ikke tegninger av utebod, og det kan derfor ikke verifiseres at denne er oppført i henhold til godkjent søknad. For garasje er det avvik i form av endret størrelse samt mindre fasadeendringer. Oppført garasje er ca. 10 m² større enn oppgitt på tegning.

Kjøper overtar ansvar og risiko for ovennevnte forhold.

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

Moderniseringer:
1995: Bad i u. etasje (hybelleilighet) pusset opp.
1997: Tilbygg stue (utvidet over tidligere balkong). Vinduer og terrassedør skiftet i 1. etasje. Pipe og ildsted installert.
1998: Ny 3-faset inntakskabel. Oppgradert sikringsskap med automatsikringer.
1999: Tilbygg inngangsparti. Bad i u. etasje oppusset. Skiftet vinduer i u. etasje. Grunnmur kledd utvendig med bordkledning. Innkjøring/gårdsplass oppgradert med belegningsstein.

2004: Bad i 1. etasje ombygd/utvidet og oppgradert. Ny rørinstallasjon og sanitærutstyr.
2011: Tilbygg utebod inkl. utvidelse av terrasse på tak over bod. Skiftet taktekke inkl. undertak, lektre og takrenner.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap, underskap og høyskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt platetopp og benkebeslag. Overskap og underskap. Kjøkkenventilator med omluft/kullfilter.

Bad 1. etasje:
Vegger er utført med flis og det er malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tettesjikt på gulv og i våtsoner på vegg er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse. Plastsluk. Baderomsinnredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar. Mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Bad underetasje:
Vegger er utført med flis og det er malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk. Det kan ikke påvises membran. Baderommet er utstyrt med servant, toalett og dusj på vegg. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Bad 2 underetasje:
Vegger er utført med våtromsbelegg og det er malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk. Membran/tettesjikt på gulv er ukjent/ikke bekreftet. Synlig tettesjikt på vegg med vinylbelegg. Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vaskerom underetasje:
Vegger er utført med malte plater og det er malte himlingsplater i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet. Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen tettesjikt på vegg i våtsone. Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Badstue:

Badstue er utført med flis på gulv og panel på vegger og i innvendig tak.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat, belegg, flis og vinylfliser på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak. Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår. Betonggulv på grunn i underetasje. Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft. Malte fyllingsdører og malte slette dører.

Pipe og ildsted:
Elementpipe (utvendig montert). Peisinnsats i stue.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår og stedvis plastrør (rør-i-rør) fra 2004.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

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

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder fra ca. 1995.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Sentralenhet er plassert på vaskerom.

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

Branntekniske forhold:
Boligen har brannslukningsapparat og brannalarmanlegg/boligalarm fra Verisure.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført, gjelder overgangsbeslag mot vegg på tak over inngangsparti.
- Nedløp og beslag: Det er indikasjon på utett beslagsløsning ved pipegjennomføring. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er påvist spredte råteskader. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Vinduer: Manglende åpning/klaring mellom utvendig kledning og vindusbeslag. Enkelte vinduer preges av værslitasje. Noen glassruter

er punkterte.
- Dører: Terrassedør preges av slitasje og fuktskade. Brystning har løsnet i nedre kant. Det er påvist en liten skade i overflate på hovedytterdør. Boddør mangler terskelbeslag.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Stedvis manglende puss i overgang mot fundament.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2 – Innvendig:
- Etasjeskille: Det er registrert stedvis gulvknirk og høydeavvik.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon.
- Rom under terreng: Det er registrert antydning til "kjellerlukt" i oppholdsrom under terrasse. Innforede/isolerte trevegger mot grunnmur under terreng er utført med dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen (på "varm" side). Dette var en vanlig utførelse ved byggeår, men i henhold til dagens byggemetode er dette vurdert som en uheldig utførelse med risiko for skjult fuktskade.
- Dører: Enkelte dører må justeres.
- Bad 1. etasje: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Membranduk er ikke smurt/forseglet med smøremembran. Risiko for fuktopptrekk. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Bad underetasje: Det er påvist fuktmerker i himling. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Noen fliser har bom (hulrom under) og sprekker. Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluft.
- Vaskerom underetasje: Det er påvist mindre fuktskader på vegg under skyllekar. Beleggutførelse (sveis) i hjørner er ikke fagmessig utført. Opplegg for vaskemaskin fremstår med provisorisk utførelse. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Bad 2 underetasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Sluk er ikke besiktiget grunnet vanskelig tilkomst under dusjkabinett. Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluft.
- Kjøkken 1. etasje: Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon.
- Kjøkken underetasje: Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon. Det er kun kullfilterventilator.
- Vannledninger: Fordelerskap mangler overløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Lufting på avløpsanlegget er utført med 50 mm. rør med vakumventil på kryploftet. Anlegget fungerer inntil videre, men utførelsen er ikke en optimal løsning.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er opplyst om tidvis avvik på anlegget.

TG3 – Utvendig:
- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert spor etter aktivitet fra skadeinsekter. Stedvis ufullstendig/manglende utførelse på isolasjon. Takstol er kappet ved gammel pipegjennomføring. Det er påvist fuktskjolder i undertak. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre.
- Balkonger/terrasser: Papptekking på del av terrasse (over utebod) har utettheter. Terrassedekke over soverom/boder er utført i

betong uten tekking (tettesjikt). Det er ingen lufting i takkonstruksjonen. Snødekt terrassedekke på befaringstidspunktet reduserer mulighet for kontroll.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Trapper: Det mangler rekkverk på ene siden i nedre del av trappen. Det mangler håndløper på vegg.
- Bad underetasje: Det er påvist utett sammenføyning mellom sluk og forhøyningsring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Vaskerom underetasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membran. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Vaskerommet fungerer ved normalt bruk, men tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

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: Utvidet badet i hovedetasje og satte inn steamdusj, boblekar, nytt toalett og dobbel servant. Hele badet flislagt. Varmekabler i gulv. Downlights i tak. Utført i 2004. Toalett/dusj i underetasje: Skiftet vindu. Lagt varmekabler og flislagt. Utført i 1999. Bad i hybelleilighet: Skiftet vindu fra 120x120 til 120x60. Flislagt gulv og lagt baderomsbelegg på vegger. Utført i 1995. Membran på gulv og våtromsoner før flislegging (utført av AM Håndverk AS). Montert ny sluk og rør. Tilførsel varmt og kaldt vann lagt i rør i rør fra vaskerom i underetasje. Separate rør til dusj, boblekar og servant (utført av Jan Ellingsen AS). Gjelder bad i hovedetasje.

Pkt. 4: Under ekstremt nedbør og kraftig vind i uke 3/2025 ble det oppdaget fuktighet i takplate i yttergang (tilbygg oppført i 1999). Recover AS (på vegne av Tryg Forsikring) tok ned takplater og isolasjon, Andøy Bygg og Vedlikehold AS tok av takplater (Decra) på tak på tilbygg samt bordkledning på vegg over taket. Et dårlig/skadet metallbeslag mellom tak og vegg ble skiftet ut av Blikkenslagerservice AS. Deretter ble undertak som var fuktig skiftet ut og tak og bordkledning ble montert igjen. Etter at utvendig utbedring var utført, monterte Recover AS nye takplater/veggplater innvendig samt listing og maling. Elektro Installasjon AS sto for det elektriske.

Pkt. 5: Skiftet alle vindu i hovedetasje i 1997. Flyttet yttervegg i stue og fikk 6 kvm større stue. Satt inn ny terrassedør. Montert utvendig pipe og innvendig peis. Skiftet alle vindu i underetasje i 1999 samt monterte stående bordkle på hele underetasje (tidligere murvegg). Oppført nytt tilbygg (inngangsparti), Lagt ned brolegging på hele området for inngang og garasje. Klaus Karsen AS sto for gravearbeider og planering. Lagt nytt tak på huset (Decra) i 2011 samt montert taustige og feieplattform. Huset hadde tidligere eternittak. Oppføring av utebod/utvidelse av terasse. Graving utført av Håvard Vedal AS.

Pkt. 6: De store vinduene er inndelt i 4 ruter (ca 45x45 cm) med gjennomgående sprosser. To ruter er punktert, en i vinduet på hovedsoverom og en i vinduet på soverom i underetasje.

Pkt. 7: Skiftet garasjeport og portløfter i 2022. Skiftet 3 vinduer i garasje samt bordkledning på vegg mot vest i 2024. Utført av ufaglært.

Pkt. 11: I forbindelse med bygging av utebod i 2011 ble drenering forlenget tilpasset tilsvarende.

Pkt. 13: Vi har observert skjeggkre. Lagt ut åte/feller i 2024.

Pkt. 18: Varmepumpe ble satt opp i 2005. Denne ble utskiftet med ny varmepumpe i 2018.

Pkt. 23: Det ble lagt ny (3-fase) inntakskabel fra fordelingsskap i Isfjordveieni 1998 (gamle var enfasekabel). I tillegg ble gamle sikringer byttet ut med automatsikringer. Lagt varmekabel og umontert downlights i 2005 ifm ombygging av bad. Skiftet jordfeilvarsler i 2025 (fikk feilmelding på den gamle).

Pkt. 26: Kort tid etter at vi kjøpte huset ble det fylt opp med noe masse for å få en flatere plen på fremsiden av huset (mot Isfjordveien).

Pkt. 30: Huset er opprinnelig bygd med en hybelleilighet i underetasjen.

Pkt. 39: På utebod (tilbygg fra 2011) er den fuktighetsgjennomtrenging langs staver til rekkverket. Disse går gjennom papp og er festet i underliggende struktur.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon med utførelse i henhold til byggeår. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taktekke inkl. undertak og lekter ble skifte i 2011 i henhold til opplysning fra selger. Takrenner og nedløp i plast og stål. Overgangsbeslag mellom yttertak og pipe (ikke heldekkende pipebeslag).

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i 1. etasje er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Yttervegger i underetasje er utført i murte konstruksjoner, kledd utvendig med stående bordkledning i 1999.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass og gjennomgående spross. Vinduer er fra 1995 og 1999.

Dører:
Malte ytterdører i tre, hovedinngangsdør, terrassedør og boddør.

Balkonger/terrasser:
Terrasse er utført i betong- og trekonstruksjon. Terrassen ligger over innredede boligrom og utebod. Plassbygd tretrapp fra terrasse.

Garasje:
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygde takstoler uten undertak og tekking med stålplater, takrenner i plast, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Ringmur og gulv i betong. Leddport i stål med portåpner,

gangdør i tre. Skiftet garasjeport inkl. motoråpner i 2022. Skiftet 3 stk. vinduer samt bordkledning på fasade mot vest i 2024.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i nordvestlig hellende terreng, i attraktivt og etablert boligområde sør i Andenes sentrum. Nordvestvendt hovedfasade med utsikt mot sjø og fjell. Barnevennlig område med gangavstand til bl.a. barnehage og dagligvarebutikk samt tilrettelagt turområde. Kommunesenteret Andenes har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly. Andenes har også stor fiskerihavn med fiskemottak.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 22.06.77. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger vedtak om godkjenning av garasje datert 20.10.80, samt tegninger datert 29.09.80. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggetillatelse til utvidelse av bolig datert 28.05.97, med tegninger datert 03.04.97. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.

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.

Det foreligger vedtak om godkjenning av utvidelse veranda med bod under, datert 11.08.11. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Det foreligger godkjent byggemelding om nytt inngangsparti datert 07.07.99. Det kreves normalt ikke ferdigattest for meldingssaker.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring, samt varmepumpe luft/luft i stue.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleiedel (hybelleilighet) i boligens underetasje er ikke godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 201301, datert 17.03.14 og regulert til boligformål i eldre reguleringsplan med plan-ID 197102, datert 02.03.71.

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 723 538,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 894 152,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Eier
Margith Sandra Strand Bøen og Kjell Bøen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2475
Dato: 29.04.1974
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 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Visningshonorar (pr stk) kr 1 500,- (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.

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 20-03-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 20.03.25
Selgers egenerklæring, datert 07.03.25
Energiattest, datert 10.03.25
Bygningstegninger, datert 24.10.72
Ferdigattest, datert 22.06.77
Tegninger garasje, datert 29.09.80
Vedtak garasje, datert 20.10.80
Byggetillatelse utvidelse, datert 28.05.97
Byggetillatelse veranda med bod, datert 11.08.11
Matrikkelrapport, datert 10.12.24
Tilsynsrapport brann, datert 20.03.18
Grunnkart, datert 05.12.24
Kommuneplan, datert 05.12.24
Reguleringsbestemmelser, datert 05.05.71
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

























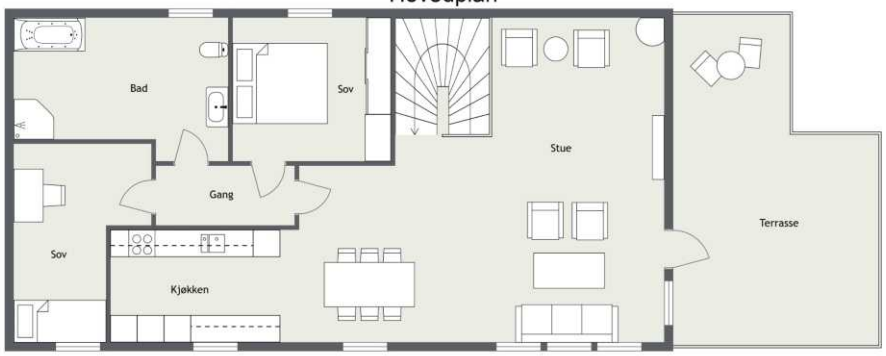






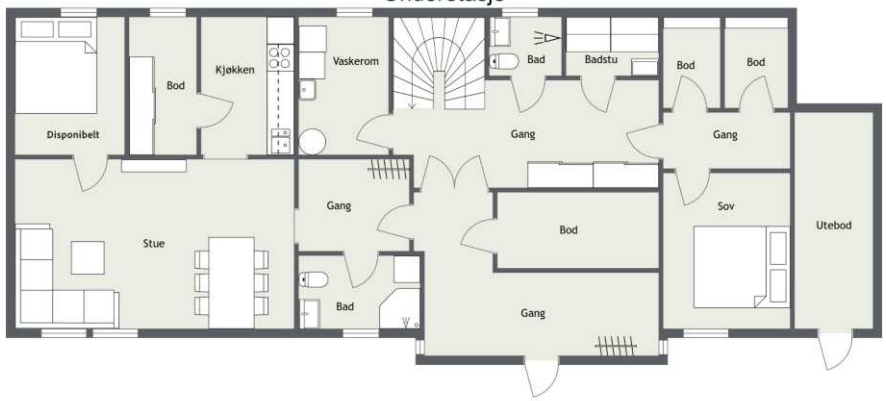


Hovedplan



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

Underetasje



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

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

Notater

Tilstandsrapport

Enebolig
Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 43, bnr. 101

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13383-1215 **Referansenummer:** EC1019

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Inge Liland

inge@ttv.as
950 50 320

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1975 som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

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

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

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

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

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon med utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp i stål og plast.
Yttervegger i 1. etasje er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Yttervegger i underetasje er utført i murte konstruksjoner, delvis med utvendig stående bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass og gjennomgående sprosser.
Vinduer er fra 1995 og 1999.
Malte ytterdører i tre, hovedinngangsdør, terrassedør og boddør.
Terrasse er utført i betong- og trekonstruksjon.
Plassbygd tretrapp fra terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat, belegg, flis og vinylfliser på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak.
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.
Betonggulv på grunn i underetasje.
Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.
Elementpipe (utvendig montert). Peisinnsats i stue.
Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn med påliggende laminat eller belegg og innforede/isolerte trevegger mot grunnmur.
Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

VÅTROM Gå til side

BAD 1.ETASJE
Baderom fra byggeår. Ombygd og oppgradert i 2004 iht. eier.
Vegger er utført med flis. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tettesjikt på gulv og i våtsoner på vegg er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse.
Baderomsinnredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Plastsluk.
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

BAD UNDERETASJE
Baderom fra byggeår. Oppusset i 1999 iht. eier.
Vegger er utført med flis. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det kan ikke påvises noen form for tettesjikt på våtrommet.
Baderommet er utstyrt med servant, toalett og dusj på vegg.
Plastsluk.
Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

BAD UNDERETASJE - HYBELLEILIGHET
Baderom fra byggeår. Oppusset i 1995 iht. eier.
Vegger er utført med våtromsbelegg. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Membran/tettesjikt på gulv er ukjent/ikke bekreftet. Synlig tettesjikt på vegg med vinylbelegg.
Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett. Plastsluk.
Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

VASKEROM
Vaskerom fra byggeår.
Vegger er utført med malte plater. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen tettesjikt på vegg i våtsone.
Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk.
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

KJØKKEN Gå til side

1. ETASJE
Kjøkkeninnredning fra 2014 med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap, underskap og høyskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

U.ETASJE
Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt platetopp og benkebeslag. Overskap og underskap.
Kjøkkenventilator med omluft/kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Badstue er utført med flis på gulv og panel på vegger og i innvendig tak.
Oppvarming ved elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår og stedvis plastrør (rør-i-rør) fra 2004.
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe luft/luft i stue fra 2018.
200 liters varmtvannsbereder fra ca. 1995.
Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer.
Normal elektrisk installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i ettertid, bl.a. oppgradert til automatsikringer i sikringsskap.
Boligen har brannslukningsapparat og brannalarmanlegg/boligalarm fra Verisure.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er beliggende i nordvestlig hellende terreng. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet.
Dreneringssystem er vesentlig fra byggeår.
Murt grunnmur (lettklinkerblokk). Fundamenter i betong med utførelse iht. byggeår.
Forstøtningsmur i betong ved innkjørsel.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig i plast fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	271 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	231 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er registrert avvik i form av endret planløsning i begge etasjer.
1. etasje: bad og soverom er slått sammen til nytt bad.
u. etasje: badstue samt soverom, gang og 2 boder (under terrasse) er ikke medtatt på plantegning. Det foreligger ikke tegning av utebod.

Garasje

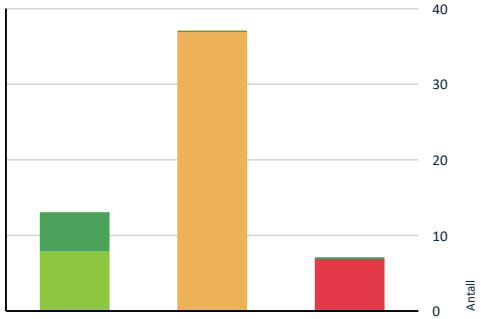
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik i forhold til tegning datert 29.09.1980. Avvik i form av endret størrelse samt mindre fasadeendringer. Oppført garasje er ca. 10 m² større enn oppgitt på tegning.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om nødvendig.

Sammendrag av boligens tilstand

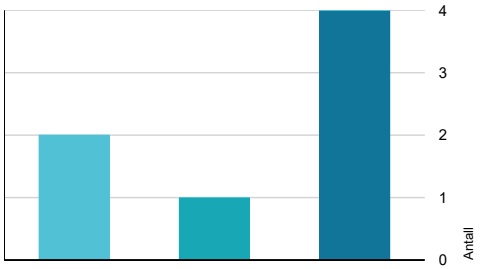
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Snødekket eiendom og bygning på befaringstidspunktet begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll av utvendige forhold.

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

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

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

Garasje er ikke tilstandsvurdert iht. gjeldende retningslinjer. Bygningen er forenklet beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Boligen er tatt i bruk dette år, iht. offentlige register. Forutsettes korrekt.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Tilbygg utebod inkl. utvidelse av terrasse på tak over bod.
1999	Tilbygg	Tilbygg inngangsparti.
1997	Tilbygg	Tilbygg stue (utvidet over tidligere balkong).
2011	Modernisering	Skiftet taktekke inkl. undertak, lektre og takrenner.
2004	Ombygging	Bad i 1. etasje ombygd/utvidet og oppgradert. Ny rørinstallasjon og sanitærutstyr.
1999	Modernisering	Bad i u. etasje oppusset. Skiftet vinduer i u. etasje. Grunnmur kledd utvendig med bordkledning. Innkjøring/gårdsplass oppgradert med belegningsstein.
1998	Modernisering	Ny 3.faset inntakskabel. Oppgradert sikringsskap med automatsikringer.
1997	Modernisering	Vinduer og terrassedør skiftet i 1. etasje. Pipe og ildsted installert.
1995	Modernisering	Bad i u. etasje (hybelleilighet) pusset opp.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekke inkl. undertak og lekter ble skifte i 2011 i henhold til opplysning fra selger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Avviket gjelder overgangsbeslag mot vegg på tak over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overgangsbeslag må monteres fagmessig. Avviket medfører risiko for lekkasje samt begrenser lufting av bordkledning over tak.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet, og har derfor begrensede muligheter for nøye kontroll. Nærmere undersøkelse anbefales når snøfritt.





Overgangsbeslag har ikke fagmessig utførelse. Beslaget har ikke tett overgang til veggens tettesjikt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast og stål. Overgangsbeslag mellom yttertak og pipe (ikke heldekkende pipebeslag).

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det er indikasjon på utett beslagsløsning ved pipegjennomføring.

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nærmere undersøkelse av beslagsløsning ved pipegjennomføring anbefales. Punktet må sees i sammenheng med påvist avvik/lekkasje under "Takkonstruksjon/Loft."





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i 1. etasje er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning.
Yttervegger i underetasje er utført i murte konstruksjoner, kledd utvendig med stående bordkledning i 1999.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Musesperre må etableres.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Eksempel på liten avstand fra kledning til terreng.



Eksempel på spredt råte i bordkledning, fasade mot vest.



Eksempel på manglende luftespalte mot terrassedekke.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
• Det er påvist vanninntrengning og fuktskade i takkonstruksjonen ved pipe.
• Takstol er kappet ved gammel pipegjennomføring.
• Det er registrert spor etter aktivitet fra skadeinsekter.
• Stedvis ufullstendig/manglende utførelse på isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

• Det er behov for nærmere undersøkelser, påviste skader og avvik må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på stedvis mangelfull isolasjon og punktering av dampsperre.



Eksempel på stedvis fuktmerker og anløp til mugg i undertakplate.



Lekkasje/fuktskade ved pipe.



Spor av aktivitet fra skadeinsekter (boremel).

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og gjennomgående spross.
Vinduer er fra 1995 og 1999.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Enkelte vinduer preges av værslitasje og vedlikeholdsbehov utvendig.
• Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på vinduer.
• Det mangler stedvis beslag over vinduer.

Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder generelt manglende åpning/klaring mellom utvendig kledning og vindusbeslag.

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

• Det bør etableres tilstrekkelig spalte/åpning mellom utvendig kledning/omramming og beslag. Avviket medfører fuktopptrekk i treverket og risiko for råte.
• Det er behov for stedvis utbedring og vedlikehold både innvendig og utvendig.
• Det bør etableres beslag over vinduer der dette mangler. Dette gjelder spesielt vinduer som ikke er skjermet med takutspring eller tilsvarende.



Eksempel på punktert glass.



Eksempel på vindu med utvendig slitasje.

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på avvik i utvendig utførelse.



Eksempel på manglende beslag over vindu.

TG 2 Dører

Malte ytterdører i tre, hovedinngangsdør, terrassedør og boddør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrassedør preges av slitasje og fuktskade. Brystning har løsnet i nedre kant.
- Det er påvist en liten skade i overflate på hovedytterdør
- Boddør mangler terskelbeslag

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er behov for stedvis utbedring og vedlikehold. Terrassedør nærmer seg behov for utskifting.
- Det bør monteres terskelbeslag på boddør.



Boddør.



Hovedytterdør.



Terrassedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er utført i betong- og trekonstruksjon.
Terrassen ligger over innredede boligrom og utebod.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Papptekking på del av terrasse (over utebod) har utettheter.
Terrassedekke over soverom/boder er utført i betong uten tekking (tettesjikt). Det er ingen lufting i takkonstruksjonen.

Snødekt terrassedekke på befaringstidspunktet reduserer mulighet for kontroll. Ytterligere inspeksjon når konstruksjonen er snøfri er nødvendig.

Rekkverk er av sikkerhetsmessige årsaker vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Utettheter i terrassedekke/papptekke må utbedres.
• Terrassedekke i betong over innredede rom må undersøkes nærmere. Det anbefales at det etableres lufting og nytt tekke på hele terrassen (betong- og tredekke).

Generelt er takkonstruksjoner uten tettesjikt og lufting å betrakte som risikokonstruksjon med stor fare for lekkasje og/eller kondensskader. Inspeksjon fra underliggende rom har ikke påvist synlige skader, men det kan likevel ikke utelukkes skjult skade inne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrassedekke i betong uten tekking/tettesjikt. Tilbygd del over utebod har terrassedekke i tre med papptekke.



Mindre riss er påvist i utvendig puss på murte levegger.



Utett papptekke i overgang rundt rekkverkstolper.



Innvendig fuktskade i utebod.

TG 3 **Utvendige trapper**

Plassbygd tretrapp fra terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapper og rekkverk er av sikkerhetsmessige grunner vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat, belegg, flis og vinylfliser på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak.

TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert stedvis gulvknirk.

Retthetsmåling av etasjeskille og gulv mot grunn er utført som stikkprøvemåling i noen rom.
I 1. etasje er stue/kjøkken og stort soverom kontrollert. I underetasje er entré og stue kontrollert.
Avvik som er påvist er registrert i stue/kjøkken, der det ble målt rett i overkant av 10 mm. høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Utbedring av gulvknirk vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, bør slike tiltak vurderes.

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 **Radon**

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 **Pipe og ildsted**

Elementpipe (utvendig montert). Peisinnsats i stue.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn, med påliggende laminat eller belegg. Innredede rom har innført/isolert trevegg mot grunnmur.
Hulltaking er foretatt ved bunnsvill i bod, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert antydning til "kjellerlukt" i oppholdsrom under terrasse.
- Innforede/isolerte trevegger mot grunnmur under terreng er utført med dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen (på "varm" side). Dette var en vanlig utførelse ved byggeår, men i henhold til dagens byggemetode er dette vurdert som en uheldig utførelse med risiko for skjult fuktskade. Dette gjelder i all hovedsak innforede trevegger mot grunnmur hvor utvendig terrengnivå ligger høyere enn halvparten av etasjehøyden innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelse anbefales. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Rom under terreng, med innforede trevegger mot grunnmur er generelt å anse som risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner har skjulte hulrom som er vanskelig å inspisere, og er erfaringsmessig en konstruksjon med høy risiko for skjult svikt/ skade. Jevnlig tilsyn av slike konstruksjoner anbefales generelt.



TG 3 **Innvendige trapper**

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler rekkverk på ene siden i nedre del av trappen.

Trapper og rekkverk er av sikkerhetsmessige grunner vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





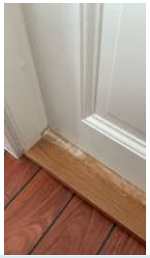


TG 2 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår. Ombygd og oppgradert i 2004.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Årstall: 2004





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er utført med tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tettesjikt på gulv og i våtsoner på vegg er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse.
Plastsluk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avvik i sluk gjelder membranduk ikke er smurt/forseglet med smøremembran. Risiko for fuktopptrekk i membranduk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.





Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

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



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.

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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår. Oppusset i 1999 iht. eier.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Våtrommet er passert 25 år etter oppussing, og forventet brukstid vurderes å være oppnådd. For at våtrommet skal tåle normalt bruk etter dagens krav må det påregnes behov for full renovering innen rimelig tid.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

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

Det er påvist fuktmerker i himling.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er utført med fall til sluk.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men påviste avvik tilsier at det må påregnes behov for tiltak innen rimelig tid.
Hulrom eller delvis manglende limdekning under noen fliser medfører normalt ikke behov for strakstiltak. Det er ingen indikasjon på at fliser er helt løse eller det har oppstått riss i fuger.



Eksempel på sprekk i gulvflis.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det kan ikke påvises noen form for tettesjikt på våtrommet.
Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er påvist utett sammenføyning mellom sluk og forhøyningsring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til tettesjikt og bruksfunksjon, og det må derfor påregnes full renovering dersom rommet fortsatt skal benyttes som bad med dusj.

Kostnadsestimat omfatter full renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er utstyrt med servant, toalett og dusj på vegg.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

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

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kott under trapp, ved bunnsvill i våtsone under servant, uten å påvise unormale forhold.

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår, og forventet brukstid vurderes å være oppnådd. For at våtrommet skal tåle de påkjenninger som forventes i henhold til dagens krav må det påregnes full renovering i nær fremtid.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er påvist mindre fuktskader på vegg under skyllekar.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Våtrommet har tilnærmet flatt gulv med lokalt fall rund sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Beleggutførelse (sveis) i hjørner er ikke fagmessig utført.

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Vaskerommet fungerer ved normalt bruk, men tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Tettesjikt er utett, bl.a. i overgang rundt, med risiko for vannskade i konstruksjonen. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det påregnes full oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Opplegg for vaskemaskin fremstår med provisorisk utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avløp fra vaskemaskin.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

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

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

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kott under trapp, ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

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



UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Baderom fra byggeår. Oppusset i 1995 iht. eier.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Våtrommet er passert 25 år etter oppussing, og forventet brukstid vurderes å være oppnådd. For at våtrommet skal tåle normalt bruk etter dagens krav må det påregnes behov for full renovering innen rimelig tid.





UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 1995

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderommet vil fungere ved normalt bruk. Vindu i våtsone medfører liten risiko så lenge det benyttes tett dusjkabinett som hindrer direkte vannsprut mot vinduet.

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er utført med tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det er stedvis påvist mindre hakk/skader i fliser.

Vær oppmerksom på økt risiko for skade. Våtrommet fungerer ved normalt bruk, men påviste avvik i forhold til fall på gulv og høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel medfører noe redusert bruksfunksjon samt økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert hendelse.
For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Hulrom eller delvis manglende limdekning under noen fliser medfører normalt ikke behov for tiltak. Det er ingen indikasjon på at fliser har løsnet eller det har oppstått riss i fuger.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran/tettesjikt på gulv er ukjent/ikke bekreftet. Synlig tettesjikt på vegg med vinylbelegg.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke besiktiget grunnet vanskelig tilkomst under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk ikke tilgjengelig under dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Usikker rørgjennomføring i gulv. I

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

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

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



UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue, ved bunnsvill i våtsone under servant, uten å påvise unormale forhold.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap, underskap og høyskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og kjøleskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

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





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt platetopp og benkebeslag. Overskap og underskap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

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



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med omluft/kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

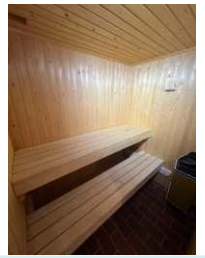
SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue er utført med flis på gulv og panel på vegger og i innvendig tak.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår og stedvis plastrør (rør-i-rør) fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerskap mangler overløp.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør etableres overløp i rørskap.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

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

• Lufting på avløpsanlegget er utført med 50 mm. rør med vakumventil på kryploftet. Anlegget fungerer inntil videre, men utførelsen er ikke en optimal løsning, noe som fører til TG 2 i henhold til NS 3600.

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

• Lufting bør føres over tak eller tilsvarende løsning ut i friluft. Vakumventil bør sjekkes jevnlig.



TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2018

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder fra ca. 1995.

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

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



TG 1 Sentralstøvsuger

Boligen har sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Sentralenhet er plassert på vaskerom.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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.
   1975 Kommentar fra selger: "Ny 3-fase inntakskabel fra fordelingsskap i Isfjordveien ble lagt i 1998. Samtidig ble gamle sikringer skiftet ur med automatsikringer".
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kommentar fra selger: "I forbindelse med renovering av bad i hovedetasje i 2004, ble det lagt inn ny kurs samt installert varmekabler i gulv og downlight i taker".
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Kommentar fra selger: "Hovedsikringen har løst ut noen ganger når det har vært veldig høy belastning med mange strømkrevende apparater samtidig (vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin, billadet etc.)".
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

Generelt om anlegget

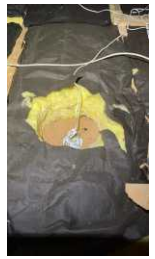
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er opplyst om tidvis avvik på anlegget.
Fullverdig kontroll av el-anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og brannalarmanlegg/boligalarm fra Verisure.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er vesentlig 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.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis manglende puss i overgang mot fundament.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres. Betongfundament som er synlig bør isoleres/tildekkes for å unngå kuldegjennomslag.





TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong ved innkjørsel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.





TG 2 Terrengforhold

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Boligen er beliggende i nordvestlig hellende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Avvik vedr. terreng gjelder vesentlig langs fasade mot sørøst.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Avvik vedr. marin leire medfører normalt liten eller ingen risiko, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved evt. større endring/utbygging på eiendommen kan det pålegges krav fra offentlig myndighet om ytterligere undersøkelser av grunnforhold.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig i plast fra byggeår.

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

Ytterligere kontroll og kartlegging av tilstand på avløpsanlegget anbefales generelt på eldre anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

231 m²/223 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 4 Gang, 3 Bad, 4 Soverom, Entré, 5 Bod, Badstue, Vaskerom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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 5 950 000

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	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering
Eiendom med areal ca. 0,95 da., med påstående enebolig og garasje, er beliggende i etablert og attraktivt boligområde sør for Andenes sentrum.
Nordvest-vendt hovedfasade med utsikt mot sjø og fjell. Rolig og barnevennlig beliggenhet med bl.a. gangavstand til barnehage og dagligvarebutikk.
Boligen gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt byggeår, bl.a. grunnet utførte oppgraderinger de senere år.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Daniel Olaisens vei 53 ,8480 ANDENES			29-01-2024	4 500 000	**4 300 000**		4 300 000	**23 243**
	185 m²	1975	4 sov						
2	Daniel Olaisens vei 41 ,8480 ANDENES			15-06-2023	4 300 000	**4 550 000**		4 550 000	**21 462**
	212 m²	1977	6 sov						
3	Albatrossveien 25 ,8480 ANDENES			27-06-2023	3 800 000	**3 500 000**		3 500 000	**16 746**
	209 m²	1974	5 sov						

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

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.		20 189
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		5 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.		15 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**55 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 800 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

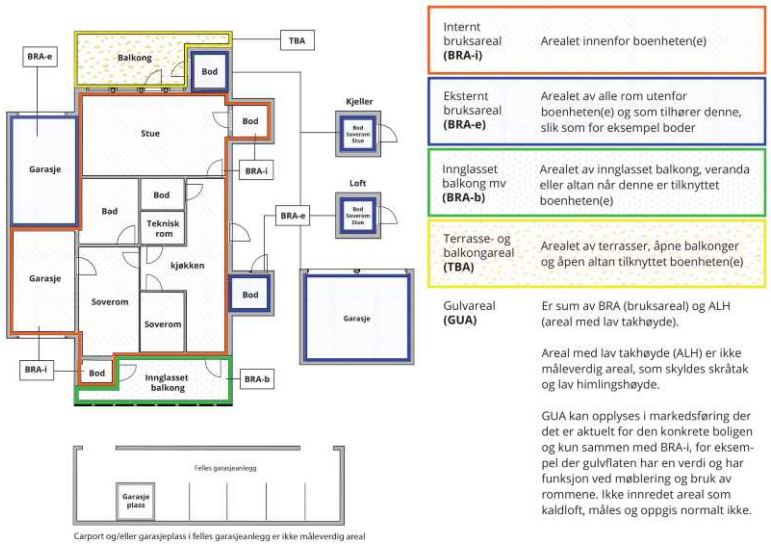
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	103			103	28
Underetasje	120	8		128	
SUM	**223**	**8**			**28**
SUM BRA	**231**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Entré, Trappegang, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Soverom, Badstue, Bad, Vaskerom, Gang 3, Stue, Kjøkken, Bad 2, Soverom 2, Bod 5	Utebod	

Kommentar

Yttervegg mellom bolig og utebod er ikke medregnet i oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av endret planløsning i begge etasjer.
1. etasje: bad og soverom er slått sammen til nytt bad.
u. etasje: badstue samt soverom, gang og 2 boder (under terrasse) er ikke medtatt på plantegning. Det foreligger ikke tegning av utebod.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu på soverom i underetasje tilfredsstiller ikke krav til rømning eller lysflate. Rømningskrav fra etasjen er likevel oppfylt.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er registrert avvik i forhold til tegning datert 29.09.1980.
Avvik i form av endret størrelse samt mindre fasadeendringer. Oppført garasje er ca. 10 m² større enn oppgitt på tegning.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om nødvendig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	206	25
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Inge Liland	Takstingeniør
	Kjell Bøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	43	101		0	937.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Daniel Olaisens vei 51

Hjemmelshaver
Bøen Kjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nordvestlig hellende terreng, i attraktivt og etablert boligområde sør i Andenes sentrum.
Nordvest-vendt hovedfasade med utsikt mot sjø og fjell.
Barnevennlig område med gangavstand til bl.a. barnehage og dagligvarebutikk samt tilrettelagt turområde.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, beplantninger og støttemurer.
Innkjørsel og gårdsplass med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i kommunale dokumenter ("vedtak i byggesak"). Forutsettes korrekt.

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

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygde takstoler uten undertak og tekking med stålplater, takrenner i plast, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Ringmur og gulv i betong.
Leddport i stål med portåpner, gangdør i tre.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Skiftet garasjeport inkl. motoråpner.
2024	Modernisering	Skiftet 3 stk. vinduer samt bordkledning på fasade mot vest.

Daniel Olaisens vei 51 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 101
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	21.01.2025		Fremvist	110	Nei
Ordrebekreftelse	20.01.2025		Fremvist	2	Nei
Egenerklæringsskjema	07.03.2025		Gjennomgått	8	Nei
Eier	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Statens Kartverk	21.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	07.03.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 07.03.2025 Bøen, Kjell
bankID SIGNERT 07.03.2025 Bøen, Margith Sandra Strand

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

Kjell Bøen

Margith Sandra Strand Bøen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1989
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Daniel Olaisens Vei 51
8480 Andenes

1871-43/101/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Andenes Bygg AS, AM Håndverk AS, Jan Ellingsen AS, Andøy Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet badet i hovedetasje og satte inn steamdusj, boblekar, nytt toalett og dobbel servant. Hele badet flislagt. Varmekabler i gulv. Downlights i tak.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Larsen Construction AS, Andøy Installasjon AS, AM Håndverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Toalett/dusj i underetasje: Skiftet vindu. Lagt varmekabler. Flislagt toalett/dusj i underetasje.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Andenes Bygg AS, AM Håndverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad i hybelleilighet: Skiftet vindu fra 120x120 til 120x60.Flislagt gulv og lagt baderomsbelegg på vegger.

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

• **Ja**

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

Gjelder bad i hovedetasje (renovert 20024):
Membran på gulv og våtromsoner før flislegging (utført av AM Håndverk AS)
Montert ny sluk og rør. Tilførsel varmt og kaldt vann lagt i rør i rør fra vaskerom i underetasje. Separate rør til dusj, boblekar og servant (utført av Jan Ellingsen AS).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Under ekstremt nedbør og kraftig vind i uke 3/2025 ble det oppdaget fuktighet i takplate i yttergang (tilbygg oppført i 1999).

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Recover AS, Andøy Bygg og vedlikehold AS, Blikkenslager service AS, Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Recover AS (på vegne av Tryg Forsikring) tok ned takplater og isolasjon, Andøy Bygg og Vedlikehold AS tok av takplater (Decra) på tak på tilbygg samt bordkledning på vegg over taket. Et dårlig/skadet metallbeslag mellom tak og vegg ble skiftet ut av Blikkenslagerservice AS. Deretter ble undertak som var fuktig skiftet ut og tak og bordkledning ble montert igjen. Etter at utvendig utbedring var utført, monterte Recover AS nye takplater/veggplater innvendig samt listing og maling. Elektro Installasjon AS sto for det elektriske.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Andenes Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vindu i hovedetasje. Flyttet yttervegg i stue og fikk 6 kvm større stue. Satt inn ny terassedør. Montert utvendig pipe og innvendig peis.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Larsen Construction AS, Klaus Karlsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vindu i underetasje samt monterte stående bordkle på hele underetasje (tidligere murvegg). Oppført nytt tilbygg (inngangsparti), Lagt ned brolegging på hele området for inngang og garasje. Klaus Karsen AS sto for kravearbeidder og planering.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Litanor AS, Håvard Vedal AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak på huset (Decra) samt montert taustige og feieplatform. Huset hadde tidligere eternittak. Oppføring av utebod/utvidelse av terasse. Graving utført av Håvard Vedal AS.

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

• **Ja**

De store vinduene er inndelt i 4 ruter (ca 45x45 cm) med gjennomgående sprosser. 2 ruter er punktert, en i vinduet på hovedsoverom og en i vinduet på soverom i underetasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet garasjeport og portløfter.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 3 vinduer i garasje samt bordkledning på vegg mot vest.

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Håvard Vedal AS

   Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bygging av utebod ble drening forlenget tilpasset tilsvarende.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ende vegg møt sør.

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?

• Ja

Vi har observert skjeggkre.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut åte/feller som har tatt skjeggkre.

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?:** 2004

   Firmanavn: Jan Ellingsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ifm renovering av badet ble det lagt opp nye rør (rør i rør) til badet i hovedetasje.

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: JanEllingsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe ble satt opp i 2005. Denne ble utskiftet med ny varmepumpe i 2018.

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?: 1998

Firmanavn: Andøy Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny (3-fase) inntakskabel fra fordelingsskap i Isfjordveien (gamle var en-fase kabel). I tillegg ble gamle sikringer byttet ut med automatsikringer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Andøy Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabel og umontert down lights på ifm ombygging av bad.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Andøy Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet jordfeilvarsler (fikk feilmelding på den gamle).

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kort tid etter at vi kjøpte huset ble det fylt opp med noe masse for å få en flatere plen på fremsiden av huset (mot Isfjordveien).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Huset er opprinnelig bygd med en hybelleilighet i underetasjen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **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?

• **Ja**

På utebod (tilbygg fra 2011) er den fuktighetsgjennomtrenging langs staver til rekkverket. Disse går gjennom papp og er festet i underliggende struktur.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

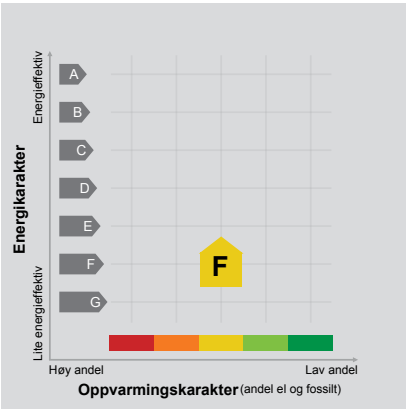
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Daniel Olaisens vei 51
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190326012
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89937
Dato	10.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av kaldt loft
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Isolering av gulv mot grunn

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	219
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 9: Isolere loftsluke

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

Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 21: 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 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

ANDØY INGENIØRKONTOR

Jnr.962/80.

VEDTAK I BYGGESAK I MEDHOLD AV VEDTEKT TIL BYGNINGSLOVENS § 14.2.

Sak 237/80 SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV Garasje
TIL PÅ EIENDOMMEN D Olaisensv. 51
I ANDØY.

Byggemelding datert 10/6-80 endret 29/9-80.
Byggherre: Inge Harry Nygård, Andenes
Ansvarshavende:

I medhold av vedtekt til bygningslovens § 14 pkt. 2 har bygningssjefen i Andøy idag behandlet og fattet følgende vedtak i saken:

"Søknaden innvilges.
Byggeforskriftenes krav må etterkommes.
Ansvarshavende må meldes til og godkjennes av Andøy bygningsråd.

Denne avgjørelse kan i medhold av bygningslovens § 17 påklages til departementet. Eventuell klage stiles til bygningssjefen i Andøy. Dersom denne finner klagen begrunnet, kan avgjørelsen omgjøres. I motsatt fall forelegges saken for bygningsrådet, som enten kan omgjøre avgjørelsen eller gi uttalelse om klagen og sende saken til departementet.

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, 20.oktober 1980.

Ing. Wilhelmsen
Bygningssjef

☐ Sendes:
☐ Byggherre.
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kopi:
Bygningsrådet.

ANDØY KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
9480 ANDENES

Inge Hans Nygård
D. Olaissens 51, Andenes.

MELDING OM BYGGESAK.

Deres byggesak er behandlet i Andøy bygningsråd/av bygningssjefen den

For bygningsrådets behandling erlegges et gebyr på

kr. 20 -

i h.h.t. betalingsregulativ for Andøy kommune i medhold av bygningslovens § 109.

Gebyret innbetales til KOMMUNEKASSEREREN I ANDØY, 9480 ANDENES. Postgirokonto 5975107.

Utskrift av møtebok/saksdokumentene fåes utlevert/blir sendt Dem, mot kvittering for innbetalt gebyr.

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES. 24/10

Kommuneingeniøren.

Bet 4/11 80.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr. Sak 125/74
Dato, avsluttende synsforr. 22.06.-77

Arbeidssted	D. OLAISSENSV. 51, ANDENES
Arbeidets art	NYBYGG
Bygningens art	BOLIG
Byggherre	INGE H. NYGÅRD, ANDENES
Byggemelder	GUNNAR OLSEN, — " —
Ansvarshavende	— " — — " —

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

Merknader :

den 22/6-77

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Byggetill. gitt 13/5-74

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Hr. Inge H. Nygård
9480 ANDENES

Etter besiktigelse foretatt den 10/6-75 gis herved midlertidig brukstillatelse av Våningshus på eiendommen Dan. Olavssons v. 51, Andenes.

Merknader:

Gjenstår: Utv. puss av grunnmurs
Tilbakefylling rundt mur/pukkseving

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/8-75

Andenes den 10/6-75

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

Stempel

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted: Dan. Olavssonsveg 51, Andenes	Journalnr.: Sak 125/74
Arbeidets art: Nybygg	Byggemeld. innlevert dato: 13/5-74
Bygningens art: Våningshus.	Tegning nr.
Byggherre: Inge H. Nygård	
Byggemelder: Gunnar Olsen, Andenes	
Ansvarshavende: Gunnar Olsen — " —	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Kopi: Byggeservice, hvv. Andenes den 4/6-74

Andøy Byggingeniørkontor

Nr. 2252. Enerett Sem & Stenersen A/S Oslo 9.66.

Utskrift av møtebok

for ANDØY BYGNINGSRÅD

i møte den 11. juni 1974.

Av 5 medlemmer var 4 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 125/74. INGE H NYGÅRD, ANDENES - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OPPFØRING AV VÅNINGSHUS I MERKET III.

Ref. bygningskontrollørens innstilling i saken.
Vedtak:
Søknaden innvilges med forbehold om distriktsarkitektens godkjenning av tegningen.
Byggeforskriftenes krav må etterkommes.
Enst.vedtatt.

Rett utskrift:

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, den 12.juni 1974.
Etter fullmakt
Leikny Andreassen.

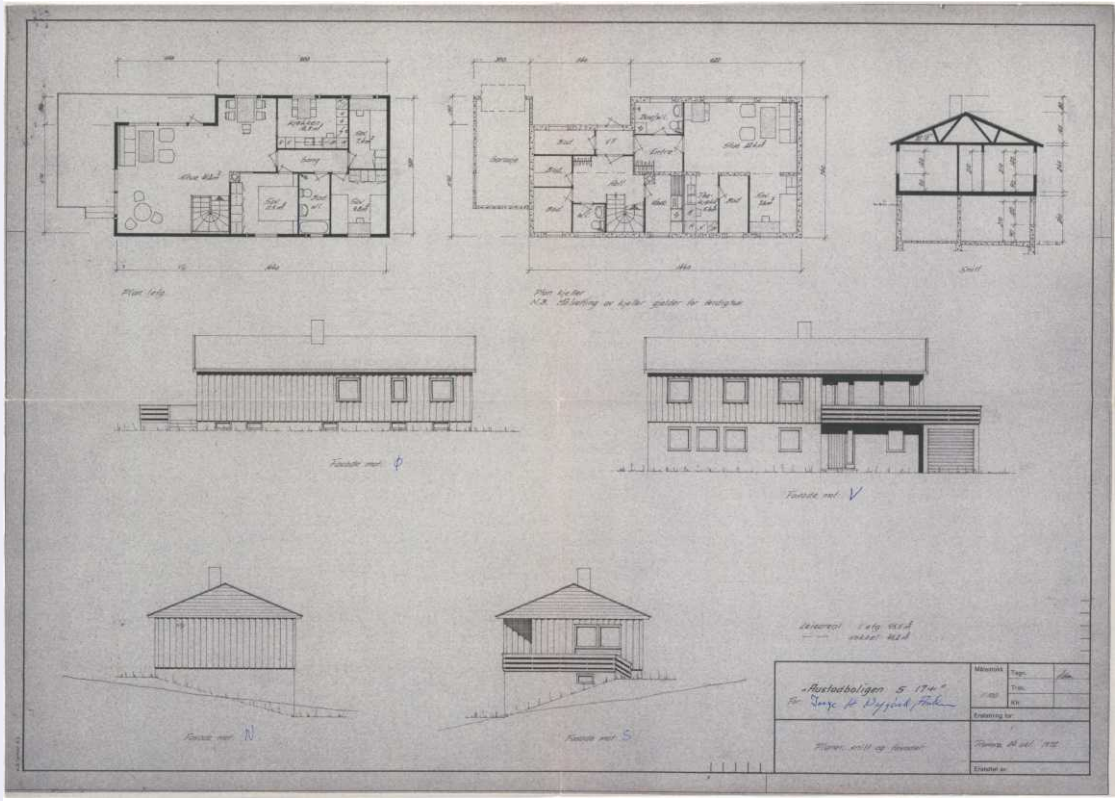
Sendes Inge H. Nygård, 9480 ANDENES.

Byggetillatelse vil bli gitt når:
-forannevnte vilkår dokumenteres oppfyllt.
-gebyr for behandlingen er innbetalt.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE IGANGSETTES FØR BYGGETILLATELSE FORELIGGER !

Kopi:
Bygningsrådets formann
Ansvarshavende.

Nr. 561 B. Enerett: Sem & Stenersen I Oslo 6-62.



Utskrift av møteboka
for
Andøy Bygningsråd

arkiv

I møte den 12. september 1980.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

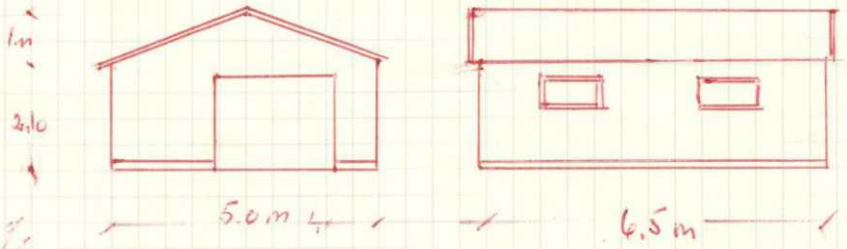
Sak nr. 194/80. INGE HARRY NYGÅRD - SØKNAD OM Å FÅ BYGGE DOBBEL GARASJE

Vedtak:
Andøy bygningsråd finner ikke å kunne godkjenne framlagte søknad. Rådet er imidlertid innstillet på å søke løsning for dobbel garasje. Endring av planen bes gjort i samarbeid med Andøy ingeniørkontor.
Ensr.vedtatt.

Rett utskrift:
ANDØY INGENIØRKONTOR, 8480 ANDENES, 16. SEPTEMBER 1980.
Etter fullmakt
Rigmor Moen
ktr.ass.

Sendes Inge Harry Nygård, Andenes.

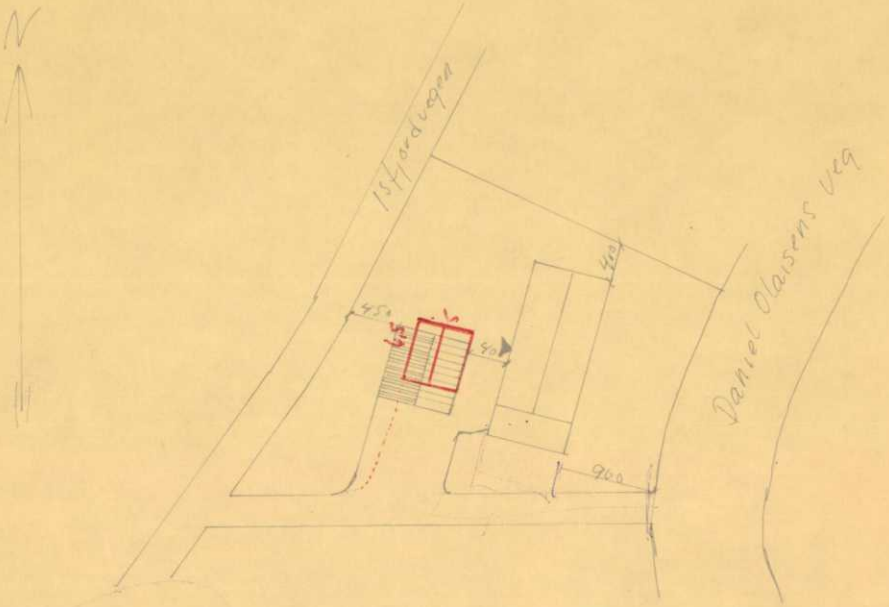
Inge Harry Nygård



I samråd med skriver
endret garasjetegn
29/9-80
Sign.

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei Daniel Olaisens veg nr. 5
byggefelt ..... Merke III .....
g.nr. 43 byggekommune Andøy
mål 1.500 b.nr. .....
navn Inge Harry Nygård
postadresse 9480 Andenes

Andøy Ingeniørkontor
Dato 9602/80 Tegn. nr. 12/6



Endret 29/9-80
I samråd m/tekn. kontor

Bleik den 19/5-80
Olaf Pettersen

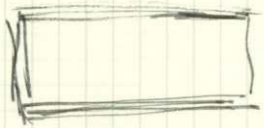
Produsent
Bleik Snekkerifabrikk A.s
Telefon 6680 – 9481 Bleik

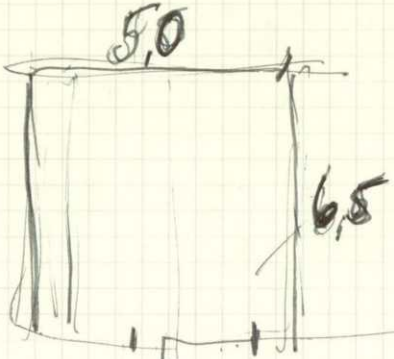
Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

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

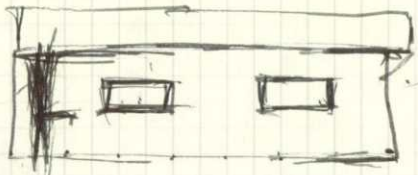
DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

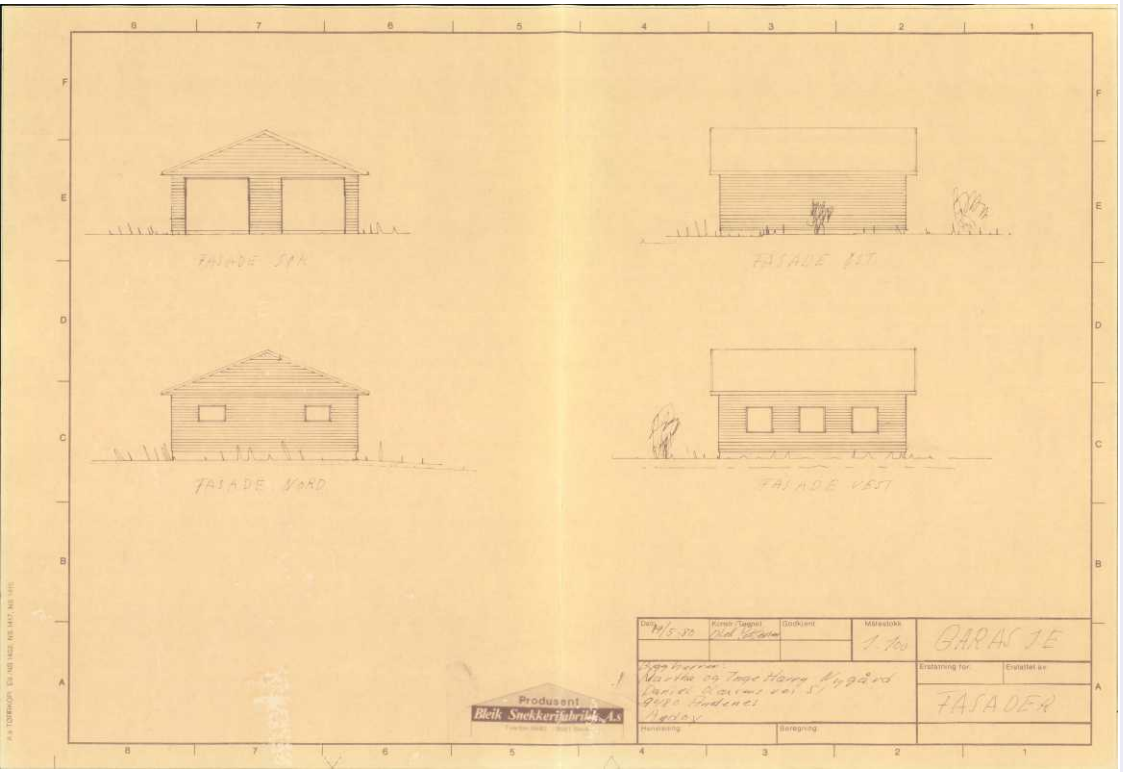












Kommune

ANDØY KOMMUNE

Byggetillatelse

Plan- og bygningslov 14 juni 1985 nr. 77, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Kjell Bøen
Dan. Olaisensvei 51
8480 Andenes

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Dan. Olaisensvei 51				

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
08.04.97	Utvidelse samt velikehold	bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
bygningssjefen	28.04.97	D-sak 42/97

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jf. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jf. pbl. § 97.

Vilkår

Jfr. vedtak.

Klageadgang - se side 2

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Andenes	28:05.97	ANDØY KOMMUNE Torbjørn Wikhaug

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Andenes bygg AS	8480 Andenes
[ ] andre		

K-blankett **5137E** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Kommunen har truffet vedtak som gjengitt på første side, jf. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. pbl. §§ 13 fjerde ledd og 15.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningsloven §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fås ved henvendelse til kommunen, som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

TEKNISK SJEFS BEHANDLING AV SAKER I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVGIVNINGEN

FORVALTNINGSORGAN:	Møtested:	Dato - l.:
TEKNISK SJEF	-	28.04.97 -

Arkiv: L 42 Saksbehandler: Seksjonsleder Sigm. E. Jørgensen

SAK D -042/97 BYGGESAK - DANIEL OLAISENS VEI 51, ANDENES GNR __ BNR ___, MELDING OM MINDRE ARBEIDER TILKNYTTET BOLIGEIENDOM - 5 m2 UTBYGG /SKIFT VINDU/NY UTVENDIG PIPE m.m.

SØKER
OG TILTAKSHAVER: KJELL BØEN, DANIEL OLAISENS VEI 51, 8480 ANDENES

SAKEN BEHANDLES AV:
-Teknisk sjef etter delegert myndighet. Jfr. komm.styrevedtak K-64/95, av 24.04.95 og Rådmannens videredelegasjon av 26.04.95.

SAKSDOKUMENTER:
-MELDING -08.ds.- MINDRE ARB.PÅ BOLIGEIENDOM Vårt jnr. 0576/97
-TEKNISK SJEFS EKSP.TILDL. MUNTLIGE GODKJENNING

TEKNISK SJEFS VEDTAK:

"-Teknisk sjef har tatt omhandlede søknad til behandling i h.h. til PBL's § 86a.
-De planlagte arbeider bekreftes herved godkjent som omsøkt.
-Byggeforskriftenes krav skal etterkommes.
-Andenes Bygg as, v/Gunnar Olsen, Rigveien, h e r, godkjennes og registreres som ansvarshavende for omhandlede arbeider.
-Det skal monteres plattform mellom tak - pipe. Plattformen skal være

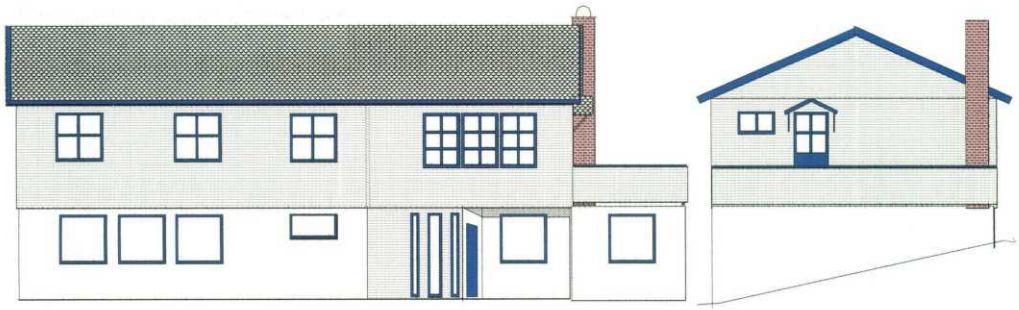
til feierens bruk ved feiing. Utforming og montering avklares gjennom samarbeide med feier."

kopi:
- ansvarshavende Gunnar Olsen, Ringveien
- feieren i Andøy; Jens Alsos, h e r.

Torbjørn Wikhaug
fung. teknisk sjef

Sigmund E. Jørgensen
seksjonsleder
plan.- og bygn.seksjonen

VEDLEGG:
- x orientering om utstedelse av byggetillatelse
- x regning kommunale gebyrer og avgifter
- søknadsskjema om gravetillatelse.
- " om ansvarsrett for underskrift og retur

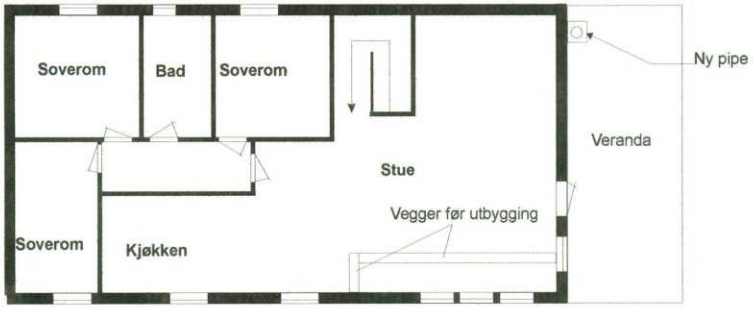


ANDØY KOMMUNE
Godkjent i D-sak 42/97
m/vilkår. Dato: 28.04.
Bygningsmyndighet

Kjell Bøen
Daniel Olaisensvei 51
8480 ANDENES

Modernisering/vedlikehold 1997
Dato: 03/04/97

VEDLEGG 3.



ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
Godkjent i D-sak 42/97
m/vilkår. Dato: 28.04.
Byggesaksbehandler

Kjell Bøen
Daniel Olaisensv. 51
8480 ANDENES

MODERNISERING/VEDLIKEHOLD 1997

Dato: 03/04/97

VEDLEGG 2.

VEDLEGG 1.

Kjell Bøen
Daniel Olaisensvei 51
8480 Andenes

Beskrivelse av modernisering/vedlikehold 1997

Utvidelse av stue
Flytting vegg under overbygd terasse slik at denne flukter med resten av huset. Dette vil gi 5,4 m^2 større areal i stuen. Terassedør skiftes ut med ny og flyttes til røstvegg. Igjenlegging av stort vindu i røstvegg (str.100x200 cm). Hulltaking og innmontering av nytt vindu (str. 100x60 cm) i røstvegg. Nytt bordkle på hele røstveggen samt på ny del av yttervegg på langside.

Utskifting av vinduer
Utskifting av eksisterende vinduer på langvegg mot Isfjordveien og røstvegg mot sør. Nye vinduer har gjennomgående sprosser og males i samme farge som nåværende vinduer, se vedlagte tegning. Eksisterende vinduer i dag har utenpåliggende sprosser.

Pipe
Montering av pipe i SØ hjørne. Pipen monteres utvendig med eksisterende terassedekke (betong) som fundament. Pipen bygges opp som en ett-løps Icopal-pipe (isolert) av rød elementstein (P-65) med feielukeelement, beslag ved takgjennomføring, toppavdekning og pipehatt.
Innvendig monteres brannvegg av 10 cm leca iht forskrifter samt røykrørsgjennomføring.

Andenes Bygg AS vil være entrepenør.

Andenes, 03/04/97

Kjell Bøen
Daniel Olaisensvei 51
8480 Andenes

576
08.04.97
L42

Andenes, 4. April 1997

Andøy kommune
Teknisk etat
8480 ANDENES

Søknad om tillatelse til å foreta modernisering/vedlikehold på bolig

Vi ønsker å modernisere samt utføre en del nødvendig vedlikehold på vår bolig i Daniel Olaisensvei 51.

Beskrivelse av de planlagte arbeider fremgår av vedlegg 1.
Planskisse samt fasadeskisse fremgår av vedleggene 2 og 3.

Andenes Bygg AS skal utføre arbeidene. Arbeidene tas sikt på å starte så snart dette er praktisk mulig.

Skulle det være spørsmål er jeg å treffe på følgende telefoner:

Jobb : 76 14 16 44
Privat : 76 14 21 20

Vi imøteser en velvillig behandling.

Med vennlig hilsen
Kjell Bøen

Vedlegg : 3

Andøy kommune
Teknisk

Kjell Bøen

Dan. Olaisensvei 51
ANDENES8480

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	99/01149-2	Finn Magnar Haraldsvik, 76 11 50 42	43/101	07.07.99

Svar ang. melding om arbeid etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

SAKSOPPLYSNINGER

Melding datert 10.06.99 om oppføring av Mindre byggarb., Enebolig, bruksareal på 2,7 m^2.

Byggested: *Gnr 43, bnr 101, , Dan.Olaisensv. 51, 8480 ANDENES*
Tiltakshaver: *Kjell Bøen,Dan. Olaisensvei 51,8480 ANDENES*
Ansvarlig søker: , ,

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i hht. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet bemerkninger til saken.
- Vilkårene for å behandle saken i ht. plan- og bygningslovens § 86a er etterkommet.

Postadresse:
Storgt. 68
8480 Andenes

Telefaks: 76 11 50 30
Telefon: 76 11 50 00

Bankgiro: 8982.07.50501 eller 4585.07.00102
Postgiro: 0806.59.75107
For skatt: 0827.58.18713

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

I henhold til plan- og bygningslovens har bygningsmyndighetene ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes:

- Arbeidene må ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt. Denne gis når vilkår i vedtaket er oppfylt, og avgifter og gebyr er betalt. Vær oppmerksom på at selv om arbeidene ikke kommer til utførelse skal behandlingsgebyr betales.
- Bygningen skal utstikkes og måledata registreres av den kommunale oppmålingsmyndighet.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.
- Tiltakshaver må varsle teknisk etat når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.

Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.

Vedtaket er klagbart i henhold til pbl. § 15 og fvl. § 28. En eventuell klage må framsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

Harald Leifseth
Harald Leifseth
Teknisk sjef

Finn M. Haraldsvik
Finn Magnar Haraldsvik
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Regning vedrørende kommunale gebyrer og avgifter

Fakturagrunnlag for faktura nr. 1 *Utskrevet: 07.07*

Saksnr: 99/01149 **Sakstittel:** BYGGEMELDING NYTT INNGANGSPARTI
Gbnr: 43/101 **Byggested:** Dan.Olaisensv. 51, 8480 ANDENES
S.beh.: Finn Magnar **Merknad:**

Regningsadresse: Kjell Bøen
Dan. Olaisensvei 51
8480 ANDENES

Type gebyr	Grunnlag	Sats	Gebyr	Konto	Mva
Kontroll 0-30m2	1	721,00	721,00	14000653	
Sum gebyrer:			**721,00**		

Bet. juli -99



ANDØY KOMMUNE
Tekniske tjenester

KJELL BØEN
DANIEL OLAISENSVEI 51

8480 ANDENES

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
11/631-3/OLPE		11.08.2011

Underretning om vedtak ifm søknad om tiltak uten ansvarsrett

Det er gjort følgende vedtak i saken: Det gis tillatelse til tiltak på gnr 43 bnr 101 på Andenes iht. plan- og bygningsloven § 20 – 2.

Vedtak:

Tillatelsen omfatter: Utvidelse veranda med bod under 8 m2.

Merknader til tillatelsen: Ingen

Vilkår for tillatelsen: Se under.

Ved fullført bygging må ferdigmelding, kontrollerklæring samt målsatt situasjonsplan sendes kommunen.

Gebyr for byggesaksbehandling blir tilsendt fra økonomiavdelingen i Andøy kommune.

Postadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	E post:
Postboks 187 8483 Andenes	76 11 50 00	76 11 50 15	8982.07.50501	postmottak@andoy.kommune.no

Generelle bestemmelser:

- Ferdigmelding med tilhørende kontrollerklæringer skal sendes bygningsmyndigheten umiddelbart etter tiltakets ferdigstillelse.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet.
- Skifte av eier, tiltakshaver eller ansvarlige foretak før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

NB: Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Det blir beregnet behandlingsgebyr etter gjeldende gebyrregulativ.
Vi gjør oppmerksom på at nybygg utløser tilkoblings- og årsavgift for vann og avløp.

Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Vedlegg: Ferdigmelding

Med hilsen

Per Gunnar Olsen

Per Gunnar Olsen
Byggesaksbehandler

ANDØY KOMMUNE
Tekniske tjenester

KJELL BØEN
DANIEL OLAISENSVEI 51

8480 ANDENES

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
11/631-3/OLPE		11.08.2011

Underretning om vedtak ifm søknad om tiltak uten ansvarsrett

Det er gjort følgende vedtak i saken: Det gis tillatelse til tiltak på gnr 43 bnr 101 på Andenes iht. plan- og bygningsloven § 20 – 2.

Vedtak:

Tillatelsen omfatter: Utvidelse veranda med bod under 8 m2.

Merknader til tillatelsen: Ingen

Vilkår for tillatelsen: Se under.

Ved fullført bygging må ferdigmelding, kontrollerklæring samt målsatt situasjonsplan sendes kommunen.

Gebyr for byggesaksbehandling blir tilsendt fra økonomiavdelingen i Andøy kommune.

Postadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	E post:
Postboks 187 8483 Andenes	76 11 50 00	76 11 50 15	8982.07.50501	postmottak@andoy.kommune.no

Generelle bestemmelser:

- Ferdigmelding med tilhørende kontrollerklæringer skal sendes bygningsmyndigheten umiddelbart etter tiltakets ferdigstillelse.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet.
- Skifte av eier, tiltakshaver eller ansvarlige foretak før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

NB: Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Det blir beregnet behandlingsgebyr etter gjeldende gebyrregulativ.
Vi gjør oppmerksom på at nybygg utløser tilkoblings- og årsavgift for vann og avløp.

Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Vedlegg: Ferdigmelding

Med hilsen

Per Gunnar Olsen
Byggesaksbehandler

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	10.12.2024 kl. 09:30
Gårdsnummer:	43	Produsert av:	Erik Hansen - Andøy
Bruksnummer:	101	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:	DANIEL OLAISENS VEG 51
Etableringsdato:	29.04.1974
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 43 / 101	937,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7688808	542626		937,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling — 29.04.1974

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 43/69	0
Mottaker	1871 - 43/101	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst. / Nord / Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Daniel Olaisens vei	1590	51 EUREF89 UTM Sone 33 7688800 542638	Grunnkrets 0107 Andenes 7 Stemmekrets: 1 Andenes Kirkesokn: 10080303 Andøy Postnr.område: 8480 ANDENES Tettsted: 7861 Andenes	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	190 326 012		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:			Bruksareal bolig:	231	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7688800 Øst: 542638		Bruksareal totalt:	231	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0			
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	104	0	104	0	0	0	0	0
U01	0	127	0	127	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1590 Daniel Olaisens vei 51	H0101	Bolig	231	0	Kjøkken	0	0	43/101

Bygningsnr:	190 326 012			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	6	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	28.04.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	09.05.1997
	Nord: 7688800	Øst: 542638		Bruksareal totalt:	6	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1997
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	6	0	6	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1590 Daniel Olaisens vei 51		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	43/101

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BØEN KJELL		

Bygningsnr:	190 326 012			Bebygd areal:	8	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	2			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7688790	Øst: 542635		Bruksareal totalt:	8	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	24.10.2014
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1590 Daniel Olaisens vei 51		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	43/101

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	170354	BØEN KJELL		DANIEL OLAISENS VEI 51 8480 ANDENES

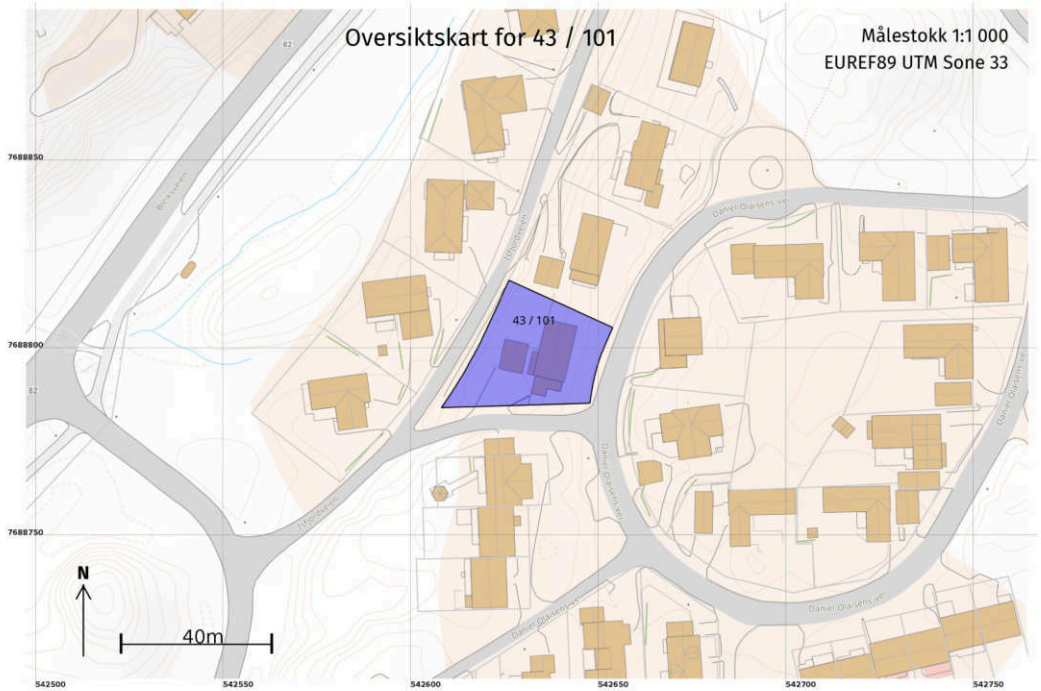
Bygningsnr:	190 326 020			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	41	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7688799	Øst: 542627		Bruksareal totalt:	41	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

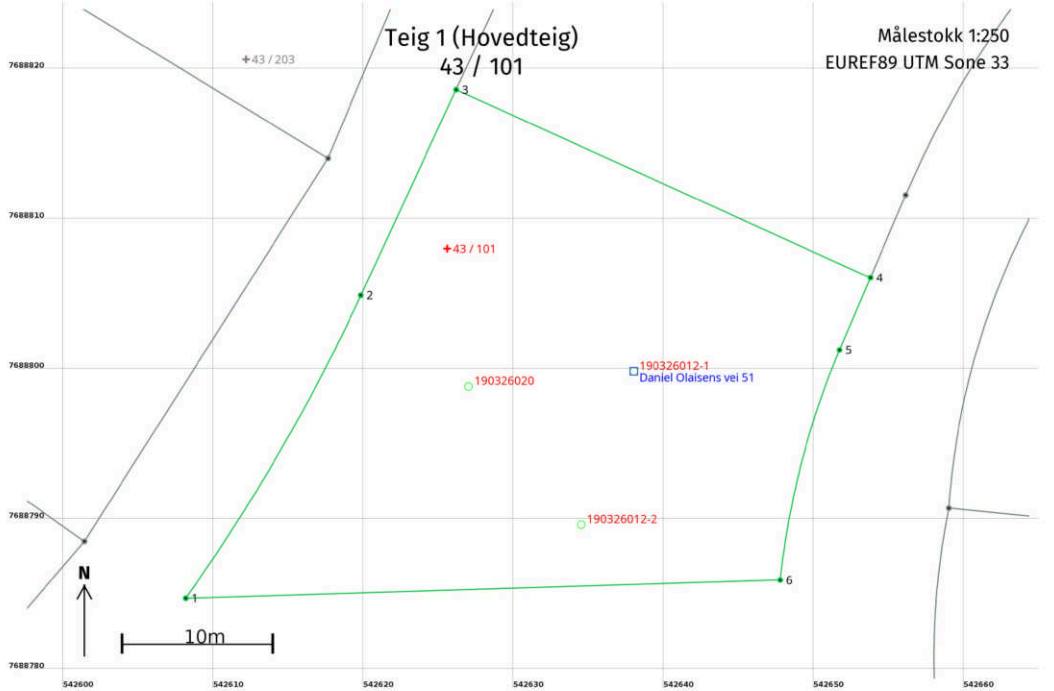
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	41	41	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	43/101


Oversiktskart for 43 / 101
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
43 / 101
N
40m
7688850
7688800
7688750
542500
542550
542600
542650
542700
542750


Teig 1 (Hovedteig)
43 / 101
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
43 / 203
43 / 101
190326020
190326012-1
Daniel Olaisens vei 51
190326012-2
1
2
3
4
5
6
N
10m
7688820
7688810
7688800
7688790
7688780
542600
542610
542620
542630
542640
542650
542660

Areal og koordinater

Areal: 937,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7688808 **Øst:** 542626

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7688784,90	542608,17		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	11	-126,95
			23,34			11	
2	7688805,07	542619,84		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	11	
			15,09				
3	7688818,76	542626,18		Ukjent	10 Terrengmålt	11	
			30,29				
4	7688806,24	542653,76		Ukjent	10 Terrengmålt	11	
			5,23				
5	7688801,43	542651,70		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	11	-54,48
			15,87			11	
6	7688786,12	542647,75		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	11	
			39,60				

Andøy kommune

Bøen Kjell
Daniel Olaisens Vei 51
8480 ANDENES

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Daniel Olaisens Vei 51, 8480 ANDENES
Gårds- og bruksnr: 43 101 0 0

Andøy kommune gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 20.03.2018 i ovennevnte objekt.
Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr. 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i samsvar med kravene i forskrift om brannforebygging.

Tilstede ved tilsynet:
For eier: Bøen Kjell
For brannvesenet: Henriksen Bengt-Stian

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.

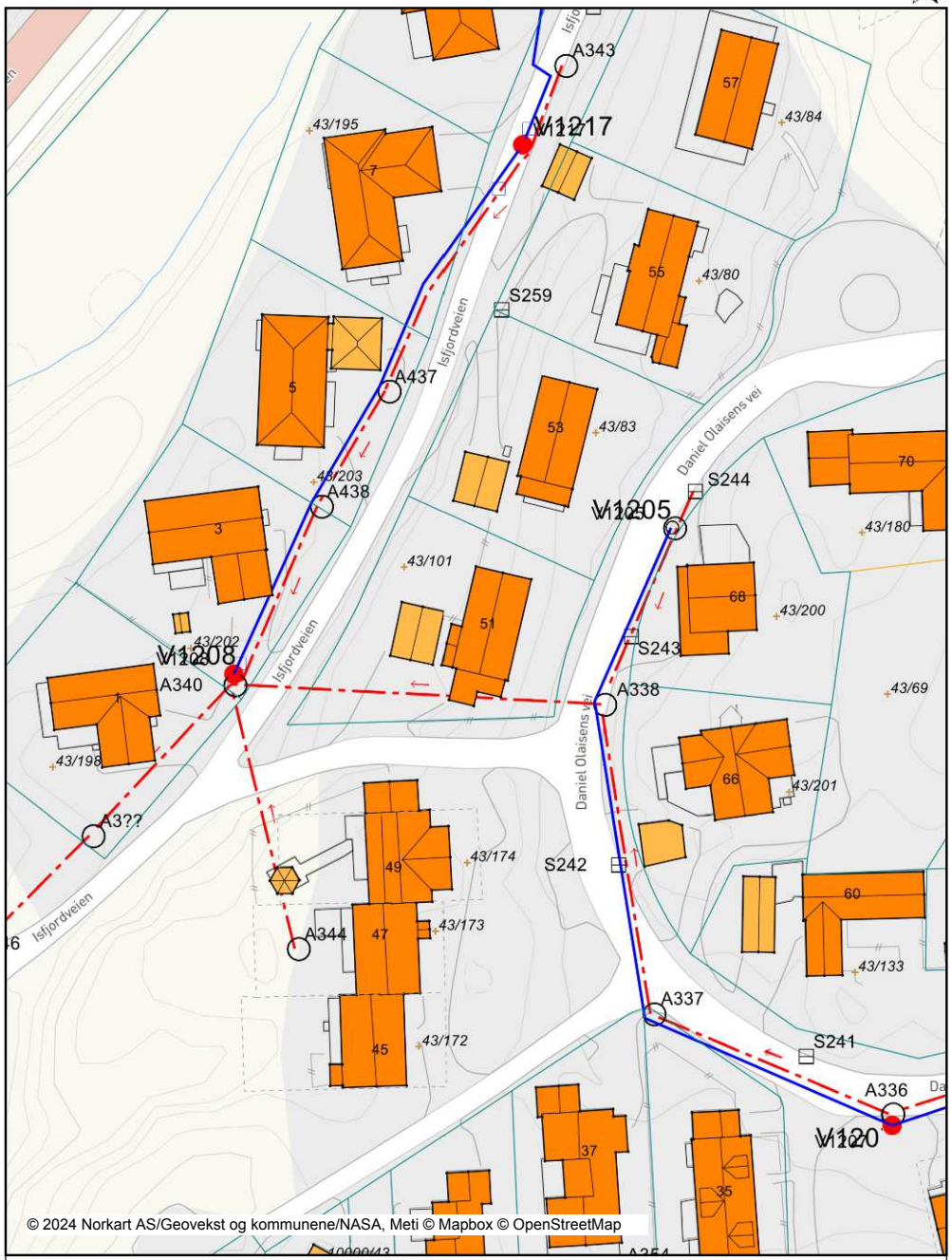
Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik. Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.
Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Bengt-Stian Henriksen, som kan treffes på telefon / 955 23 804 eller e-post: bengt.henriksen@andoy.kommune.no.

Med hilsen
Andøy kommune

Bengt-Stian Henriksen
Feier avd.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.12.2024 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

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

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

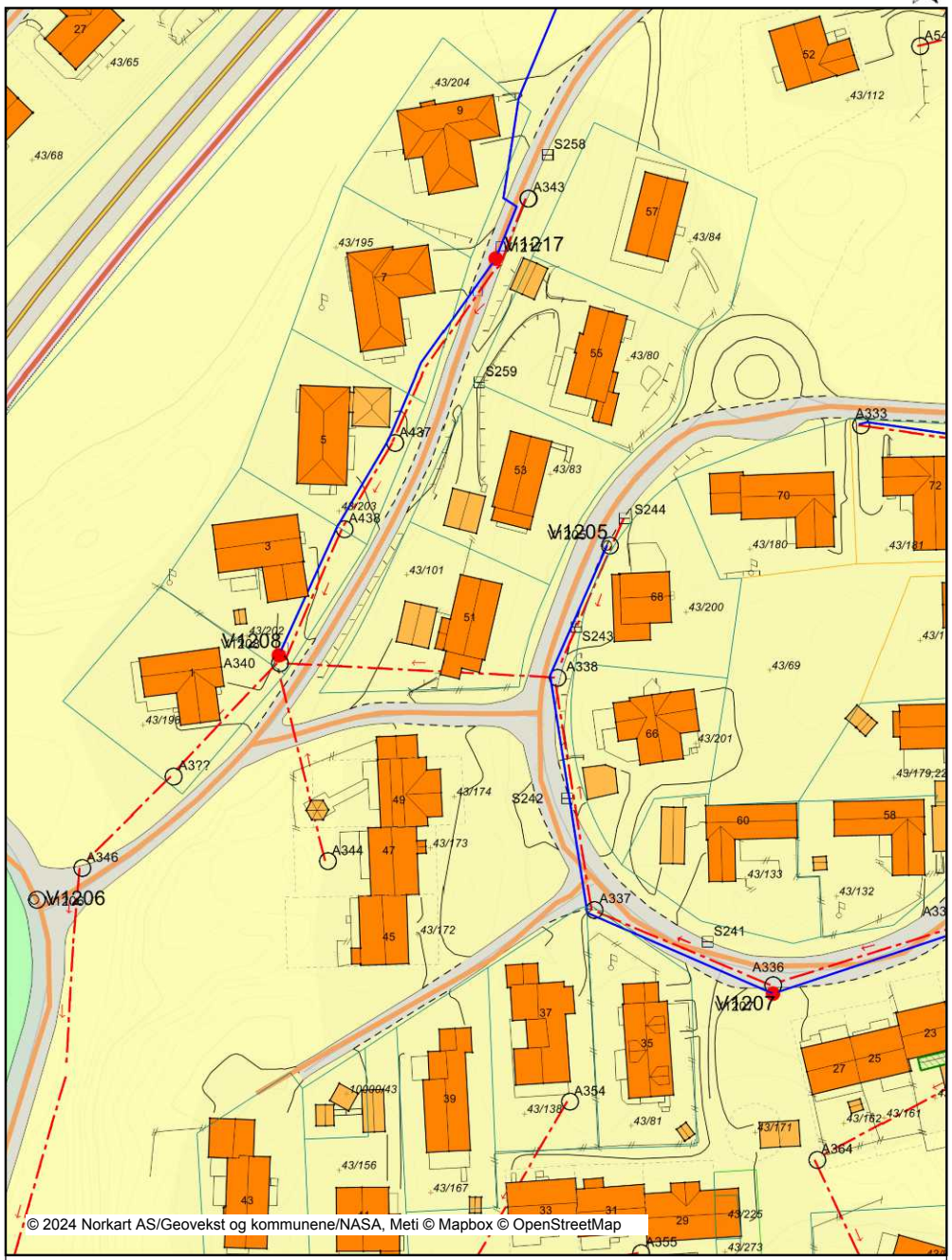
Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

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

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.12.2024 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3
Friområde - nåværende

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

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende
Farled - nåværende

Kyst
Havflate

Vegkategori
Gang og sykkelveg
Fylkesveg
Kommunal veg

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

Bygningsmessige anlegg
Annet gjerde
Flaggstang
Trapp
Frittstående mur
Lodrett forstøtningsmur

FYLKESMANNEN I NORDLAND
03821 -8.5.71
ARK.NR.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR MERKET III, ANDØY KOMMUNE

§ 1

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

Bygningsrådet kan tillate at bebyggelsen trekkes lenger inn på tomten.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

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

Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

Arker og nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

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

Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

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

§ 9

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

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

§ 10

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

-- ooOoo --

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 5. mai 1971

DANIEL OLAISENS VEI 51

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Merket Bleiksvei Linje 871, 874, 883	**3 min** 0.2 km
Andøya lufthavn Andenes	**4 min**

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) 268 elever, 18 klasser	**5 min** 2.8 km
Andøy videregående skole 150 elever	**5 min** 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Extra Andenes	**13 min**
Rema 1000 Andenes	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

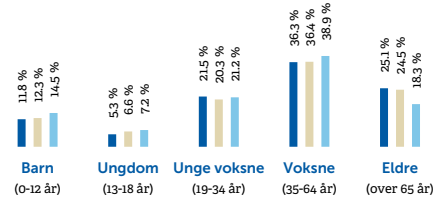
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Myrulla barnehage (1-5 år) 31 barn	**6 min** 0.4 km
Måsungen barnehage (1-5 år) 32 barn	**4 min** 2.4 km
Andungen barnehage (1-5 år) 45 barn	**4 min** 2.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Andenes Post i butikk, søndagsåpent	**7 min** 0.5 km
Coop Extra Andenes PostNord	**13 min** 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

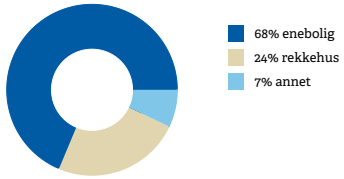
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Andenes sør Ballspill	**6 min** 0.4 km
Andenes Flerbrukshall Fotball	**17 min** 1.3 km
Vestbyen Treningssenter	**19 min**

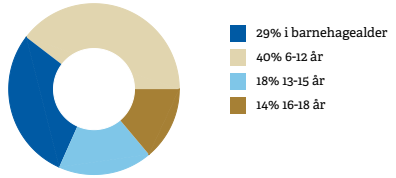
BOLIGMASSE



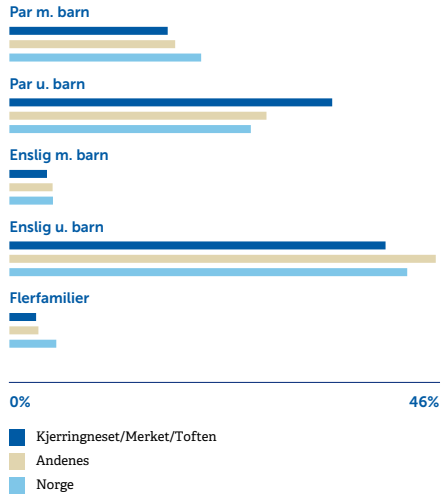
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**5 min**
Andenes Vinmonopol	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

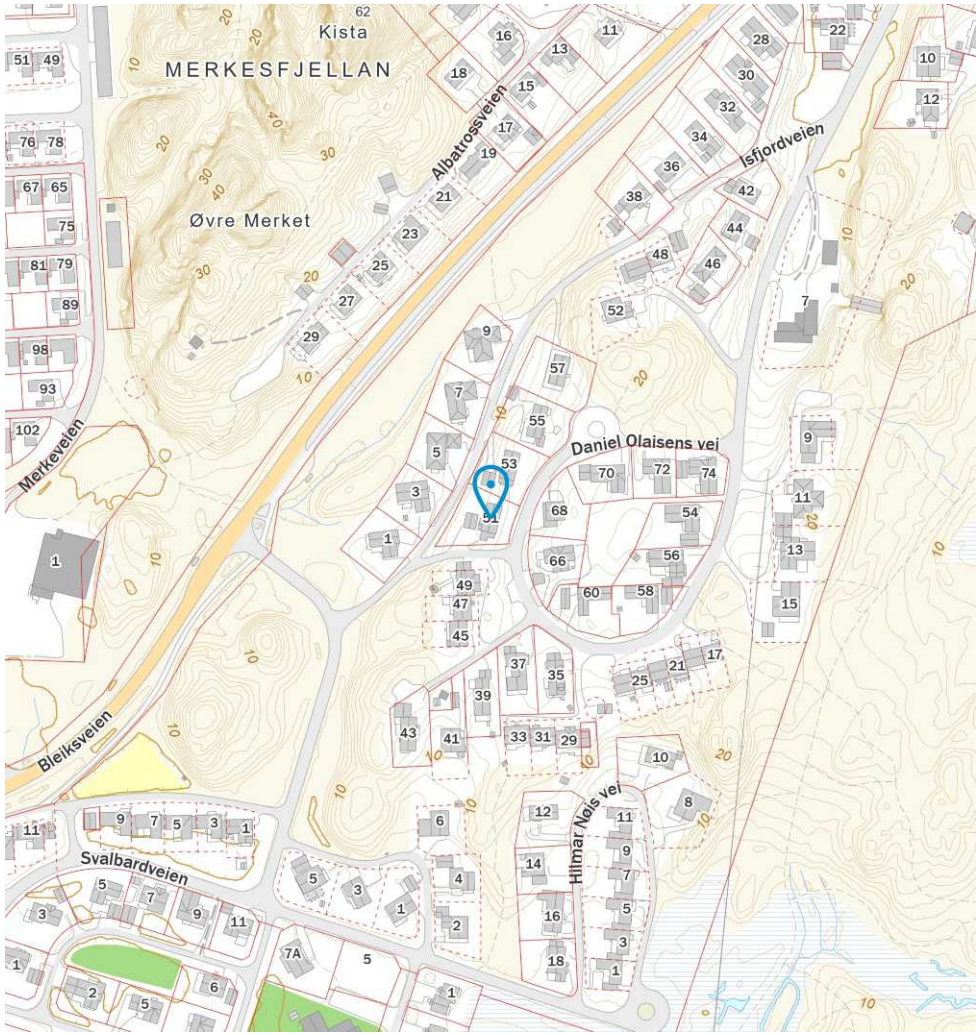


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

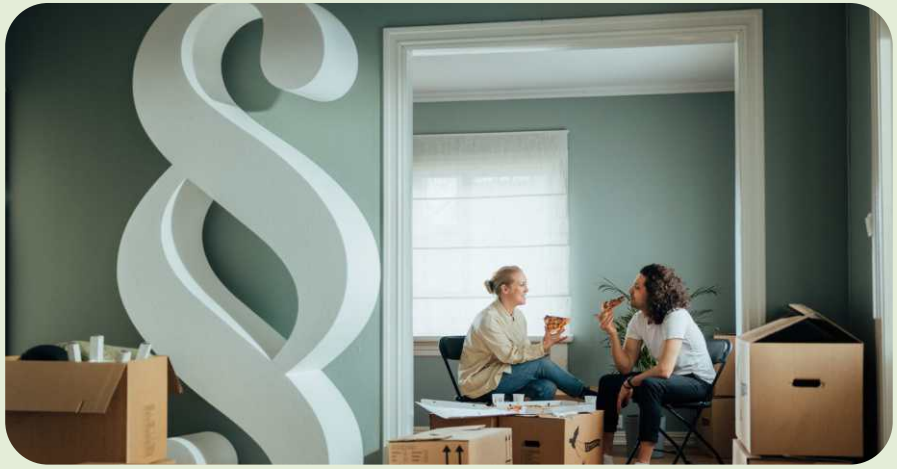
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

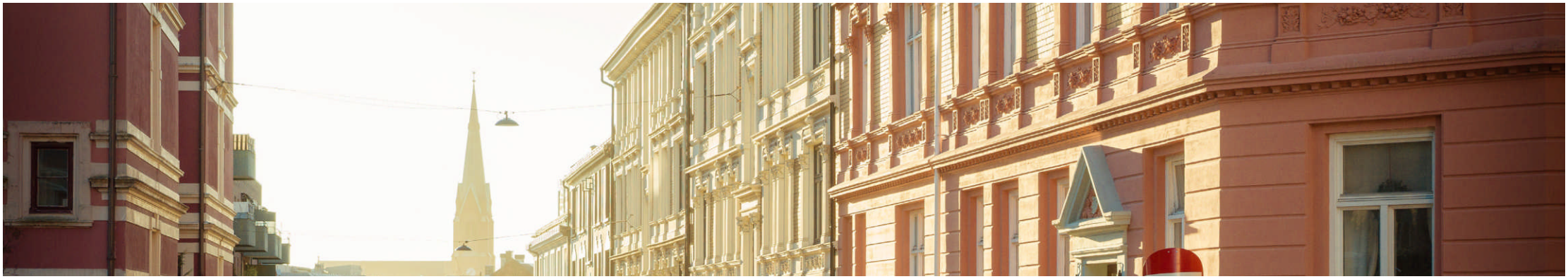
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28240065 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Daniel Olaisens vei 51, 8480 Andenes.
Gnr. 43, Bnr. 101, Andøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 28240065
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.04.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no