





Velkommen til

Vesterveien 16
8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vesterveien 16
8480 Andenes

Koselig enebolig med utsikt mot sjøen | Flere uteplasser | Garasje | Sentralt på Andenes

Velkommen til Vesterveien 16!

En innholdsrik enebolig med garasje og havutsikt, beliggende i et rolig og etablert nabolag på Andenes. Boligen går over tre etasjer med god planløsning, stor stue med plass til både samvær og TV-krok, samt tre soverom samlet i andre etasje. Kjøkkenet har innredning i heltre eik, og det er bad i både første og andre etasje. Eiendommen har en romslig, opparbeidet hage med flere uteplasser og oppgradert takaltan fra 2023. Garasje med strøm og portåpner, samt vaskerom og gode lagringsmuligheter i kjeller. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men noe modernisering må påregnes - en fin mulighet til å skape ditt eget hjem.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000
Omkostninger	kr	71 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090
BRA/BRA-i		211 m² / 178 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1960
Tomt		761 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vesterveien 16, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 243, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 887 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 70 000,-

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

Sum omkostninger kr 71 090,- 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 18 886,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

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

Areal
BRA - i: 178 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 211 m²
TBA: 33 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen disponerer garasje med leddport og portåpner, samt innlagt strøm. I tillegg er det parkering på egen innkjørsel/gårdsplass med belegningsstein.

Tomt
Tomtestørrelse er 761 m² på eiet tomt.

Historisk oppgitt areal iht. vedlagt målebrev og skjøte. Eiendommen er ikke oppmålt i nyere tid, og er registrert med fiktive grenser og ukjent grenseforløp. Beregnet areal iht. matrikkelrapport er 150 m². Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Fullmektig har informert følgende: Høsten 2025 satte Andøy Kommune opp et nytt gjerde mot nord. Etter dette fremkom arealet på 150 m² iht matrikkelen. Det er derfor opprettet en sak hvor Fullmektig ber om at matrikkelen blir rettet opp. Saksnummeret er 26/6014. Iht saksbehandler på kommunen vil rettingen bli fortatt så snart kommunen har tilgjengelig saksbehandlingskapasitet.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er oppført helt inntil naboeiendommens garasje på gnr. 42 bnr. 353. Det foreligger en skriftlig naboerklæring som i 1966 ga tillatelse til at tidligere garasje ble oppført inntil tomtegrensen til naboeiendommen. Garasjen er i dag revet, og det er bygget ny garasje på samme plass. Erklæringen er ikke tinglyst, men finnes i byggesak hos kommunen, og kopi av erklæringen datert 15.08.1966 følger vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er opparbeidet med plen, busker, trær og hagegjerde. Innkjørsel og gårdsplass er belagt med belegningsstein. Terrenget er i vesentlig grad flatt.

Byggegrunn:
Byggegrunn er av løsmasser i henhold til eier.

Fuktsikring og drenering:
Boligens dreneringssystem er fra opprinnelig byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Opprinnelig del av boligen er utført med grunnmur i betong fra byggeår. Tilbygg er utført med ringmur i murte konstruksjoner.

Terrengforhold:
Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær, hagegjerde og innkjørsel/gårdsplass med belegningsstein.

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

Byggeår
Boligen er oppført i 1960, senere påbygget i 1972 og 1993. Garasjen er oppført i 1997. Byggeårene er basert på opplysninger fra selger og kommunen.

Innhold
Enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 88 m²: Entré, gang, kjøkken, to stuer, bad og trapperom.

2. etasje
BRA-i 42 m²: Gang, bad og tre soverom.

Kjeller
BRA-i 48 m²: Kjellerinngang, trappegang, vaskerom, bod, hobbyrom og toalettrom.

Eiendommen har terrasser på til sammen ca. 22 m² og takaltan på ca. 11 m² (TBA).
I tillegg disponeres en frittstående garasje på 33 m² (BRA-e).

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 foreligger byggetegninger fra opprinnelig byggeår, men det gjøres oppmerksom på at disse ikke er datert eller stemplet som godkjent av kommunen. I tillegg foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg datert 26.04.1972 og 11.05.1992, samt i forbindelse med røsting av tak datert 22.06.1999. For garasjen foreligger det godkjente tegninger datert 01.09.1997 som stemmer med dagens bruk.

Selger har opplyst følgende: De opprinnelige tegningene som kommunen har arkivert, er fra 1957. Selger har tilgjengelig tegninger fra arkitekt (Asbjørn Høyning) fra april 1960. I følge selger var arkitekt ansvarlig for all formell kommunikasjon med kommunen. Vi har ingen grunn til å tro at dette ikke ble ivaretatt

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger for boligen. Dette gjelder:
- Opprinnelig soverom/"altanrom" og kott i 2. etasje er slått sammen og omgjort til bad (søknadspliktig).
- Et kott i gangen i 2. etasje er inntatt i et soverom, og rommet har fått ny inngang (søknadspliktig).
- Opprinnelig bad i kjeller er inntatt i opprinnelig husholdsningsrom, og rommet er nå en bod (søknadspliktig).
- Arbeidsrom i kjeller benyttes som hobbyrom.
- Ombygging av kjellerinngang (søknadspliktig).
- På fasaden mot vest er det bygget rekkverk på inntegnet terrasse uten rekkverk (søknadspliktig).
- På fasaden mot øst er det satt inn et lite vindu på loft som ikke fremkommer av tegninger (søknadspliktig).
- På fasaden mot nord er det etablert en kjellerinngang, samt satt inn et lite vindu i 2. etasje som ikke fremkommer av tegninger (søknadspliktig).

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

Standard
Enebolig fra 1960, med tilbygg fra 1972 og 1992, og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 1989 med heltre eik profilerte fronter og laminat benkeplate. L-formet innredning med plass til spisebord. Delvis integrerte og frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Bad 1. etasje:
Baderom fra 1992. Vegger utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Plastsluk. Naturlig ventilasjon over tak. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad 2. etasje:
Baderom fra byggeår, overflateoppusset i ettertid. Vegger utført med våtromstapet. Malte himlingsplater i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og badekar. Plastsluk. Naturlig ventilasjon med veggventil og avtrekk til luftepipe. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerom fra byggeår. Vegger utført med malte plater og malt strie. Malte trepanel i innvendig tak. Flislagt gulv. Ingen gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin, skyllekar i stål og eldre kjøkkenbenk med utslagsvask. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom i kjeller:
Toalettrom med malte plater og tapet på vegger og teppe på gulvet. Gulvmontert toalett. Kun naturlig avtrekk.

Overflater:
Gulv: Laminat og belegg i hoveddelen av boligen. Fliser på bad i 1. etasje og vaskerom i kjeller. Vinyl våtromsbelegg på bad i 2. etasje. Teppe på gulv i toalettrom i kjeller og i gang i 2. etasje.
Vegger: Malte plater, malt tapet/strie og tynnpanelplater. Vertikalpanel i entré og gang. Baderomsplater på bad i 1. etasje. Våtromstapet på bad i 2. etasje. Malte plater og malt strie i vaskerom.
Himling: Malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er utført som standard trebjelkelag fra byggeår. Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn, stedvis med påliggende tregulv. Noen rom har innforet trevegg mot grunnmur.

Rom under terreng og krypkjeller:
Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn, stedvis med påliggende tregulv. Noen rom har innforet trevegg mot grunnmur. Tilbygg i stue og inngangsparti har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er ikke i bruk, og ingen ildsted er tilkoblet pipen.

Innvendige trapper:
Innvendige tretrapper mellom etasjer. Enkel malt tretrapp til kjeller. Trappen til kjelleren er bratt og smal med liten frihøyde i trappeløpet.

Innvendige dører:
Boligen har malte slette finerdører og malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra de ulike byggeår. Stoppekran er fra byggeår og fungerer ikke tilfredsstillende.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast og eldre støpejernrør. Noen innvendige avløpsrør ble fornyet i 2018. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer. Kjøkkenventilator har avtrekk ut over tak. Bad i 1. etasje har naturlig ventilasjon over tak. Bad i 2. etasje har naturlig

ventilasjon med veggventil og avtrekk til luftepipe. Vaskerom i kjeller har naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er påvist en ventilasjonskanal i eternitt på kryploftet.

Varmtvannstank:
En 200 liters varmtvannsbereder fra 1998 er plassert i vaskerommet i kjelleren.

Varmepumpe:
Varmepumpe luft/luft i stue, produksjonsår 2020.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk installasjon er i hovedsak fra byggeår, med enkelte fornyelser utført i ettertid. Sikringsskap med kombinasjon av skrusikringer og automatsikringer. Nye kurser ble lagt opp i forbindelse med installasjon av varmepumpe og elektrisk varmeovn i stuen. På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

Branntekniske forhold:
Det er håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr i boligen. Det er registrert mangler på håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Bod i kjeller med innredede hyller.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

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

- Utvendig - Dører - 2: Det er påvist dør(er) med fukt- og råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Dersom pipen skal tas i bruk, må det utføres omfattende tiltak, inkludert montering av ildfast plate under sotluke/feieluke og sikring av at pipevanger er synlige for inspeksjon.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen (kritisk nivå) i bod, ved bunnsvill i hjørne mot vest, og treverk inne i veggen er noe preget av fuktpåvirkning over tid. Konstruksjonen har en uheldig utførelse med dampsperre (plastfolie) under terreng, noe som strider mot dagens byggeskikk og kan over tid, i kombinasjon med forhøyet fuktnivå, føre til fukt- og muggskade inne i trekonstruksjonen. Det er i tillegg påvist forhøyede fuktverdier (kritisk nivå) i vegg og gulv i tilstøtende hobbyrom. Kjellere i eldre bygninger er normalt utført uten tilfredsstillende fuktsikring i gulv og vegger mot grunn, og er av den grunn lite egnet for innredning til oppholdsrom.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- 1. etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- 1. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ingen membran/tettesjikt på gulvet. Baderomsplater er ikke montert i henhold til produktets monteringsveiledning og tilfredsstiller derfor ikke krav til tettesjikt i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- 2. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det mangler godkjent tettesjikt på vegger i våtsone. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Kjeller Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Våtrommet mangler tettesjikt og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet i våtsone. Sluket er preget av elde og har betydelige rustskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er passert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på deler av taket. Det mangler godkjent adkomst til pipe. Takstige på hoveddel er ikke fastmontert/godkjent, og det mangler takstige på tilbygd del.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre i etasjeskillet, i samsvar med vanlig byggeskikk og byggemetode på oppføringstidspunktet.

- Utvendig - Takkonstruksjon tilbygg: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra utsiden og fra underliggende etasje. Det er stor usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand, oppbygging og utførelse. Observasjoner fra utsiden tilsier at begge takkonstruksjoner er begrenset/mangelfullt ventilert.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, blant annet manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag. Flere vinduer viser tegn til værslitasje og alder. For de fleste vinduene er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse mot sør er festet direkte mot bordkledning, noe som gir redusert forankringskapasitet og vanskeliggjør vedlikehold.

- Utvendig - Takaltan: Altanen ligger over innredede boligrom, og konstruksjonen vurderes som usikker. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er ikke mulig å vurdere tilstanden utover alder og observasjoner fra utsiden og fra underliggende etasje. Dette medfører stor usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand, oppbygging og utførelse. Observasjoner fra utsiden indikerer at takkonstruksjonen er mangelfullt ventilert.

- Utvendig - Andre utvendige forhold: Grunnmuren er kledd med plater av ukjent materiale. Det foreligger mistanke om at platene kan være eternitt med asbestinnhold.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Retthetsmåling er utført som stikkprøvekontroll i enkelte rom. Størst avvik er registrert på ett soverom i 2. etasje med mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 m (ved pipe). Det er registrert stedvis gulvknirk og svikt (rystelser) i begge etasjer.

- Innvendig - Krypkjeller - tilbygg stue: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller er generelt å regne som risikokonstruksjon.

- Innvendig - Krypkjeller - tilbygg inngangsparti: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Innvendig - Innvendig kjellertrapp: Trappen er nokså bratt og smal og har liten frihøyde i trappeløpet.

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er fra byggeår og fungerer ikke tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Vakuumventil er plassert på bad i 2. etasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Alderen på gamle støpejernrør medfører økt risiko for lekkasjer og plutselige skader.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist ventilasjonskanal i eternitt på kryploftet. Kanalen bør undersøkes for å avklare om den inneholder asbest.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år og nærmer seg 30 år. Den har overskredet forventet levetid.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er påvist stedvis riss i overflate/puss, vesentlig i murte konstruksjoner. Grunnmuren i den opprinnelige delen er delvis innkledd med fasadeplater, noe som gjør det ikke mulig å kontrollere disse områdene.

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Type rør/materiale er ikke kjent. Kombinasjonen av alder og ukjent materiale tilsier at skader plutselig kan oppstå.

- 1. etasje Bad - Overflater vegger og himling: Baderomsplater er ikke montert fagmessig, det er ikke tilfredsstillende forsegling/fug i skjøter, hjørner og overgang ved gulv i våtsone. Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved servant.

- 1. etasje Bad - Ventilasjon: Det er påvist fuktskjolder rundt ventiler. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- 2. etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar.

- 2. etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Beleggutførelse (sveis) i hjørner er ikke fagmessig utført.

- 2. etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.

- 2. etasje Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Kjeller Vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er påvist uegnede materialer på vegger i våtsoner ved skyllekar og kjøkkenbenk.

- Kjeller Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist sprekker i fliser.

- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke har vært fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner i mur og betong. Alternativt fuktsøk på tilgjengelige overflater i våtrommet viste ingen unormale forhold.

Helse, miljø og sikkerhet
- Helse, miljø og sikkerhet: Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Rekkverkshøyde på innvendige trapper er under dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyde på altan og terrasse er for lavt, og åpninger i spalterekkverk er for stor i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyde på utvendige trapper er under dagens forskriftskrav. Det mangler røykvarslerutstyr utenfor soverom i kjeller.

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
Egenerklæringen er fylt ut av fullmektig på vegne av selger.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Nytt toalett, vaskeservant og dusjkabinett ble installert på bad i 1. etasje i 1992. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert i forbindelse med dette arbeidet.

Pkt. 4: Det var en lekkasje i taket på tilbygget (ny stue) ca. 1990 på nordsiden. Faglært arbeid: Det ble lagt et nytt skråtak (nåværende tak) og en del bordkledning ble byttet på nordsiden i 1990.

Pkt. 5: Faglært arbeid: 1. Nytt inngangsparti og bad, ny bordkledning på hele huset og nye takplater ble utført i 1992. Balkong ble bygget mot sør og ny altan mot øst. 2. Vinduer i kjøkken og stue ble skiftet i 2000. Andre vinduer er skiftet suksessivt. 3. Ny garasje ble oppført i 1997. 4. Papp på balkong mot øst ble byttet i 2021, med nytt rekkverk og ny dør. 5. Ytterdør til kjeller ble skiftet i 2022.

Pkt. 7: Faglært arbeid: Ny garasje ble oppført i 1997.

Pkt. 17: Den gamle varmepumpen fra ca. 2013 sluttet å virke. Faglært arbeid: Ny varmepumpe ble montert i 2020.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Ny kurs for varmepumpe og elektrisk ovn ble lagt opp i 2013.

Pkt. 26: Huset ble bygget i 1960. Tilbygg ny stue i 1972. Nytt inngangsparti, entré, bad og balkong i 1992. Ny garasje i 1997. Tiltakene er godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Et rom i kjelleren er delvis ominnredet. Kan brukes som soverom, men brukes som vanlig kjellerrom/bod. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Boligen har garasje.

Pkt. 41: Stille og rolig område. Flott familiebolig. Godt naboskap. Stabilt boligområde hvor familier har bodd lenge og hvor mange av boligene er overtatt av barna. Det bemerkes at: Hovedstoppekranen er svært treg da den ikke har vært brukt på mange år. Den elektriske ovnen i stuen med kunstige flammer varmer, men det er usikkert om de kunstige flammene virker. Det er en blanding av gamle skrusikringer og ny type sikringer i sikringsskapet. Døren ut fra den innerste stuen og ut til terrassen har ikke vært brukt på mange år, og det er usikkert om denne lar seg åpne.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Yttertaket er tekket med stålplater. Yttertak på hoveddel er fra 1992. Yttertak på tilbygg stue er fra 2002. Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, med utførelse i henhold til de ulike byggeår. Opprinnelig del av boligen har kaldtakkonstruksjon. Tilbygg stue og inngangsparti har saltakkonstruksjon i tre, men oppbygging og utførelse er ikke kjent. Ny takkonstruksjon (saltak) på tilbygg stue inkludert nytt taktekke ble utført i 2002.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag i stål. Snøfanger er montert på deler av taket. Det er en takstige for adkomst til pipe, men den er ikke fastmontert.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Utvendig liggende bordkledning fra 1992.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra 1980-1990 tallet, og stedvis vinduer med koblet glass fra byggeår.

Dører:
Boligen har malte ytterdører i tre med glass, inkludert hovedinngangsdør, balkongdør, kjellerdør og terrassedører. Ny ytterdør til kjellerinngang ble installert i 2024.

Balkonger/terrasser:
Terrasser er utført i tre- og betongkonstruksjon med påliggende spaltedekke i tre. Terrasse mot sør er utført i trekonstruksjon med spaltegulv. Terrasse mot vest er utført i betong med påliggende tredekke. Tak-altan over inngangsparti er utført i trekonstruksjon med papptekke, og ble oppgradert med nytt papptekke og rekkverk i 2023. Terrasse- og balkongareal er totalt 33 m², fordelt på 22 m² i 1. etasje og 11 m² i 2. etasje.

Garasje:
Garasje bygget i 1997. Garasjen er utført i uisolerte konstruksjoner med saltak ved prefabrikkerte A-takstoler med undertak og tekking med stålplater, takrenner i plast, og vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Fundamentet er utført som støpt plate på mark. Den har en leddport i tre med portåpner, en eldre gangdør i tre, og innlagt strøm.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral beliggenhet vest i Andenes sentrum, i et etablert boligområde. Fra terrassen er det utsikt mot sjøen, og en kort spasertur tar deg ned til strandkanten. Her bor du med umiddelbar nærhet til både sentrums fasiliteter og kystlandskapet.

Hverdagens logistikk er enkel med gangavstand til det meste. Flere barnehager, som Måsungen og Barnas Hus, ligger bare noen minutter unna. Andenes skole for 1. til 10. trinn og Andøy videregående skole er også innenfor en kort gåtur. Dagligvarehandelen kan gjøres til fots, og sentrum med butikker og servicetilbud er lett tilgjengelig.

For fritiden finnes det mange muligheter i nærområdet. Andeneshallen og Andenes stadion med fotball- og friidrettsanlegg er kun en fem minutters spasertur unna. Området byr også på flotte turmuligheter langs kysten. For reiser ligger Andøya lufthavn en kort kjøretur fra boligen, og bussholdeplassen ved Rådhuset er i nærheten.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig (1960):
Det foreligger Byggemelding for bolig, datert 27.07.1957. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den opprinnelige eneboligen i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca. 1960, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg til våningshus (1972):
Det foreligger Ferdigattest for tilbygg til våningshus, datert 28.08.1972. 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.

Tilbygg til bolig (1992):
Det foreligger Byggetillatelse for tilbygg til bolig, datert 18.05.1992. Kopi av denne følger vedlagt. Vedtaket angir at bygningssjefen godkjenner oppføring av tilbygg til boligbygg. Tillatelsen er gitt med vilkår om at bygningssjefen er sterkt opptatt av at gulvet i det planlagte vindfang bør legges ca. 40 cm høyere, at dette skal diskuteres før byggetillatelse gis, og at byggeforskriftenes krav forutsettes etterkommet i alle deler. Utsetting og registrering av måledata skal foretas av den kommunale oppmålingsmyndighet. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse 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. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Frittstående garasje (1997):
Det foreligger Byggetillatelse for riving/oppføring av garasje, datert 15.09.1997. Kopi av denne følger vedlagt. Vedtaket angir godkjenning av at eksisterende garasje fra 1966 rives, og tillatelse til oppføring av planlagt ny frittstående garasje som omsøkt. Det er stilt vilkår om at den nye garasjens østvegg skal plasseres på eksisterende fundament for tidligere østvegg, og at situasjonsplanen rettes tilsvarende (ca. 75 cm avstand fra nabogrense). Eksakt plassering skal registreres ved utsetting av kommunal oppmålingsmyndighet. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse 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. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Fasadeendring og røsting av tak (1999):
Det foreligger Byggetillatelse for fasadeendring / røsting av flatt tak, datert 01.07.1999. Kopi av denne følger vedlagt. Tillatelsen stiller vilkår om at det bygges etter innsendte og godkjente planer. Det foreligger også melding om ferdigstillelse for røsting av tak, datert 10.07.2000. Kopi av denne følger vedlagt. Tiltaket er unntatt søknadsplikt, og det foreligger derfor ikke ferdigattest

for tiltaket.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe fra 2020 i stuen. Videre er det elektriske varmekabler i gulvet på baderommet i første etasje. Det er ingen gulvvarme på badet i andre etasje eller på vaskerommet i kjelleren. Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret, men denne er ikke i bruk, og det er ikke montert noen ildsteder i boligen.

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.

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2013-2024, vedtatt 17.03.2014. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (eksisterende). I henhold til planens bestemmelser kan det i områder uten krav om detaljregulering tillates oppføring av nye bygninger, tilbygg, påbygg, garasjer og uthus så lenge graden av utnytting ikke overstiger 45 % BYA.

Eiendommen berøres av en eldre reguleringsplan for kvartalet Bernhoffsgt./Fr. Nansensgt./Vestervn./Strandgt., vedtatt 24.08.1978. Denne planen regulerer området til offentlig bebyggelse (daginstitusjon for barn). Kommuneplanens arealdel fra 2014 har forrang ved eventuell motstrid.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor flystøysone for Andøya lufthavn. Støy skal vurderes i henhold til retningslinje T-1442 Behandling av støy i arealplanleggingen.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 638 517,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 554 069,-.



Enebolig over tre plan, opprinnelig fra 1960 med tilbygg fra 1972 og 1992.



Tomten er opparbeidet med plen, busker og hagegjerde.

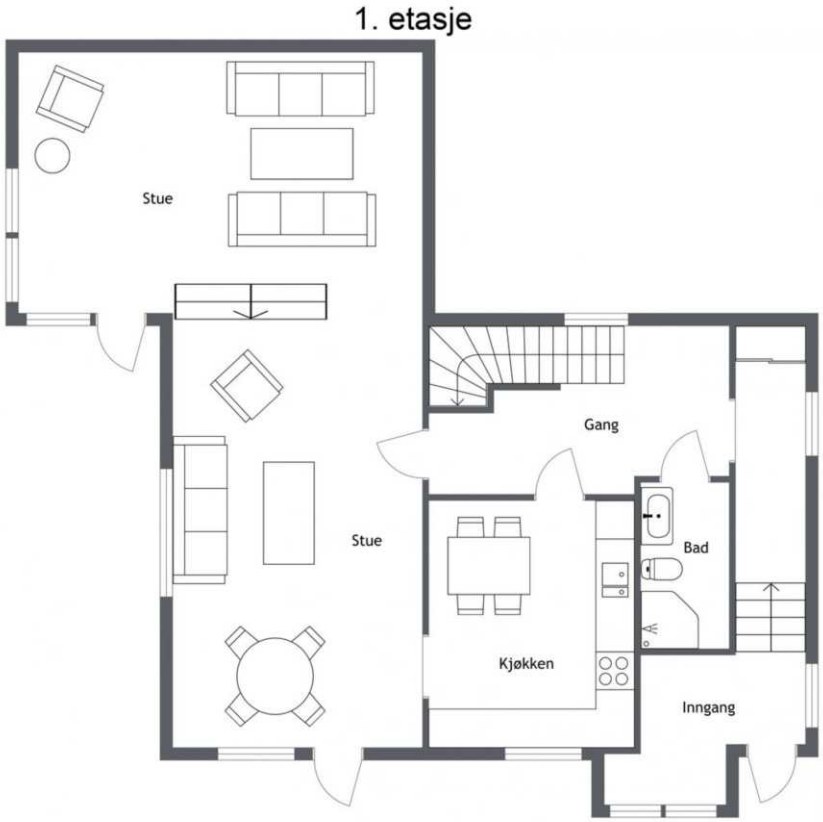


Terrasse mot sør i trekonstruksjon med utgang fra stuen.



Fra eiendommen er det kort vei og utsikt mot sjøen.

Plantegning



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

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



Gangen i første etasje binder sammen kjøkken, stue og trapperom.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre eik og laminat benkeplate.

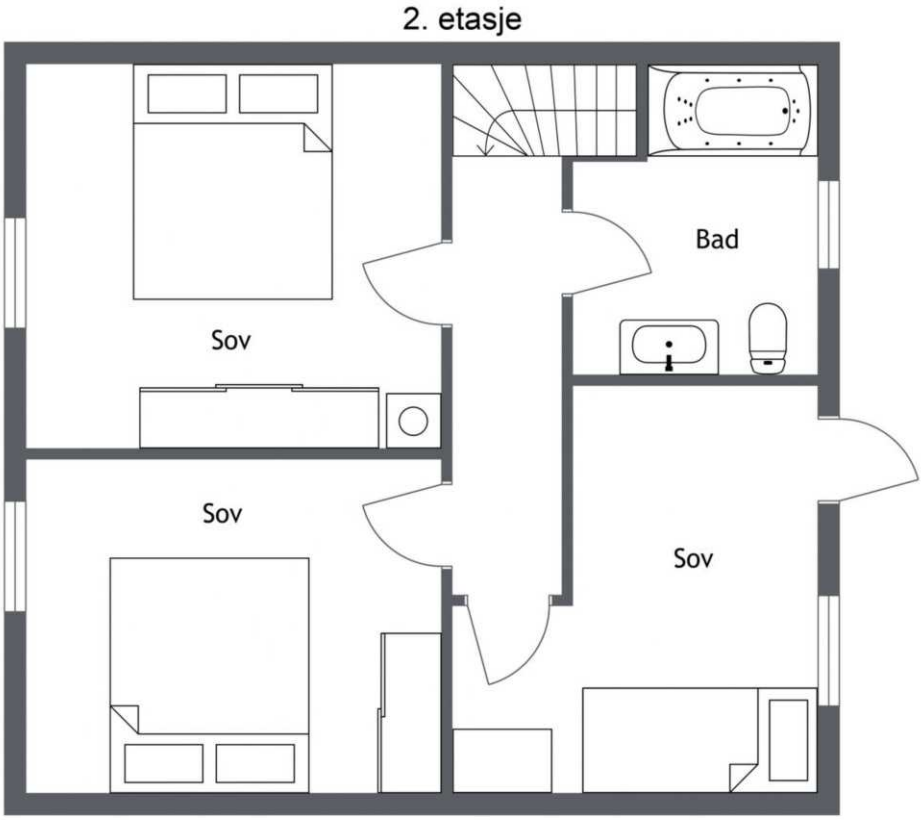


Boligen har to stuer som gir fleksible møbleringsmuligheter.



Bad i første etasje med flislagt gulv, elektrisk gulvvarme og dusjkabinett.

Plantegning



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

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



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Et av boligens tre soverom i andre etasje.

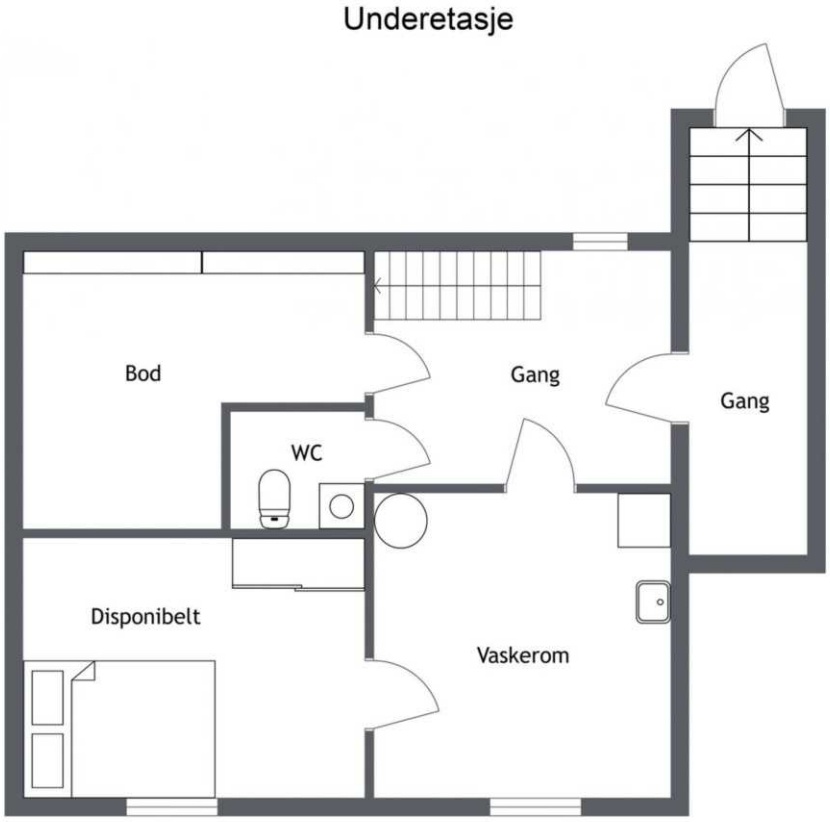


Lyst soverom med plass til seng og oppbevaring.



Badet i andre etasje er utstyrt med badekar og har vinylbelegg på gulv.

Plantegning



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

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



Enkel malt tretrapp ned til kjelleretasjen.



Romslig vaskerom med flislagt gulv, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.



Stor bod i kjelleren gir rikelig med lagringsplass.



Kjelleren har egen inngang, som ble ombygget med ny dør i 2024.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Inge Toften

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3284
Dato: 13.05.1976
Registrering av grunn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-06-2026 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport, datert 15.06.2026
- Selgers egenerklæring, datert 08.05.2026
- Energiattest, datert 16.06.2026
- Bygningstegninger opprinnelig bolig, udatert
- Byggemelding bolig, datert 27.07.1957
- Naboerklæring garasje, datert 15.08.1966
- Bygningstegninger tilbygg, datert 26.04.1972
- Ferdigattest tilbygg, datert 28.08.1972
- Bygningstegninger tilbygg, datert 11.05.1992
- Byggetillatelse tilbygg, datert 18.05.1992
- Bygningstegninger garasje, datert 01.09.1997
- Byggetillatelse garasje, datert 15.09.1997
- Bygningstegninger røsting av tak, datert 22.06.1999
- Byggetillatelse røsting av tak, datert 01.07.1999
- Melding om ferdigstillelse røsting av tak, datert 10.07.2000
- Målebrev, datert 13.05.1976
- Matrikkelbrev, datert 26.05.2026
- Matrikkelrapport, datert 07.05.2026
- Grunnkart, datert 07.05.2026
- Plankart, datert 07.05.2026
- Reguleringsbestemmelser, datert 24.08.1978
- 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

VESTERVEIEN 16

Nabolaget Andenes - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Rådhuset — 4 min
Linje 871, 874, 883 — 0.3 km

Andøya lufthavn Andenes — 10 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) — 7 min
253 elever, 22 klasser — 0.7 km

Andøy videregående skole — 10 min
150 elever — 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Andrikken — 4 min

Kople Andenes Suite Hotel — 7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

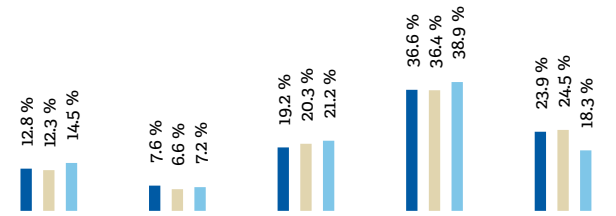
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Måsungen barnehage (1-5 år) — 2 min
34 barn — 0.2 km

Barnas Hus (1-5 år) — 4 min
15 barn — 0.4 km

Andungen barnehage (1-5 år) — 6 min
47 barn — 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Andenes — 4 min
PostNord — 0.3 km

Bunnpris Storgata — 8 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

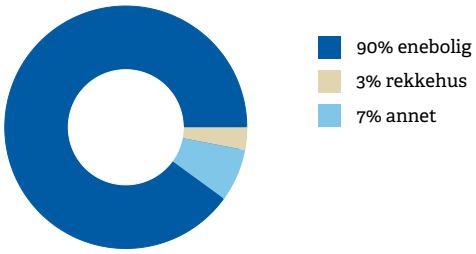
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Andeneshallen Aktivitetshall	**5 min** 0.4 km
Andenes stadion Ballspill, fotball, friidrett	**5 min** 0.4 km
Vestbyen Treningssenter	**7 min**

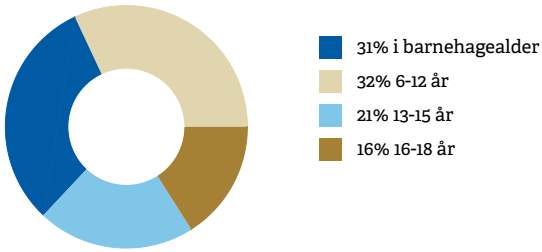
BOLIGMASSE



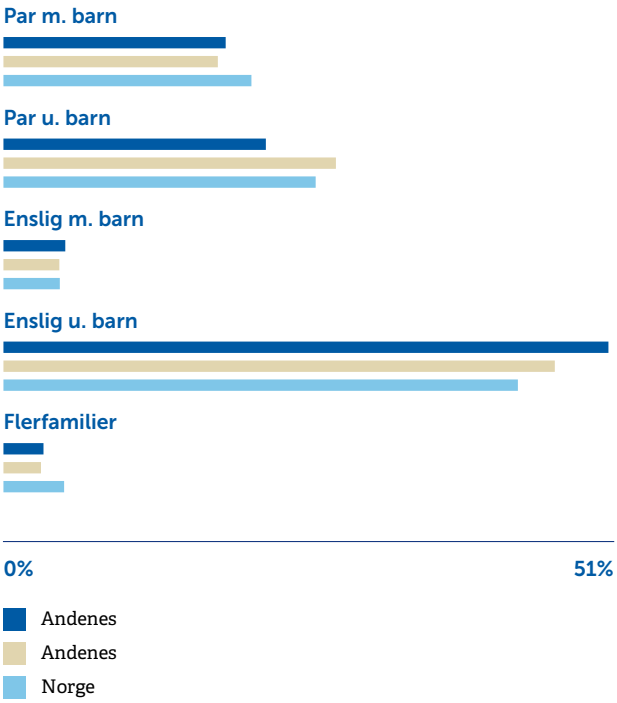
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**9 min**
Andenes Vinmonopol	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



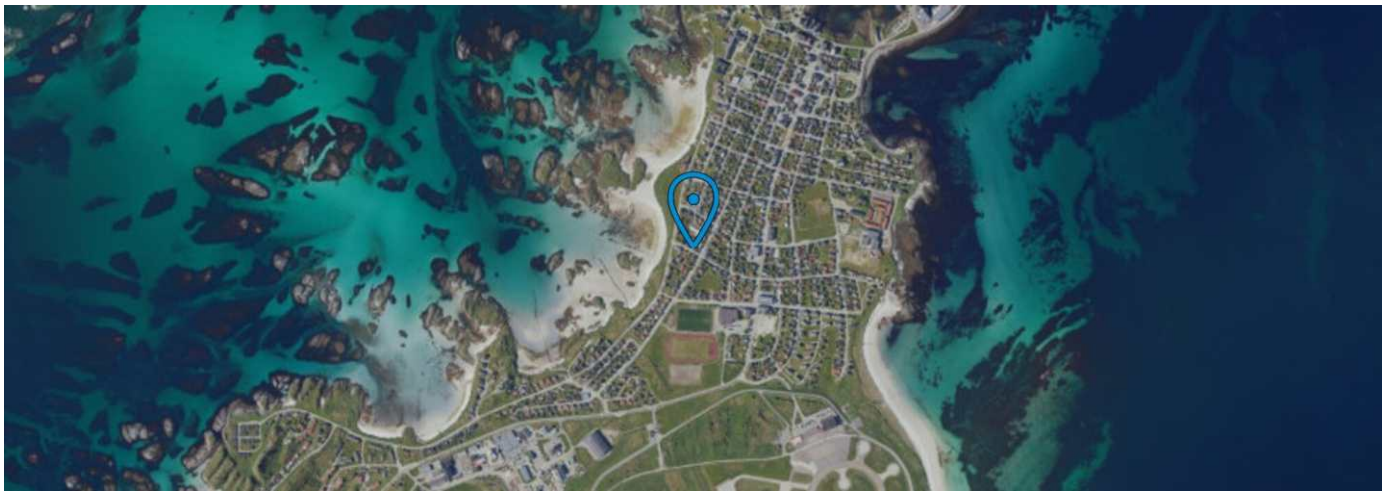
FAMILIESAMMENSETNING

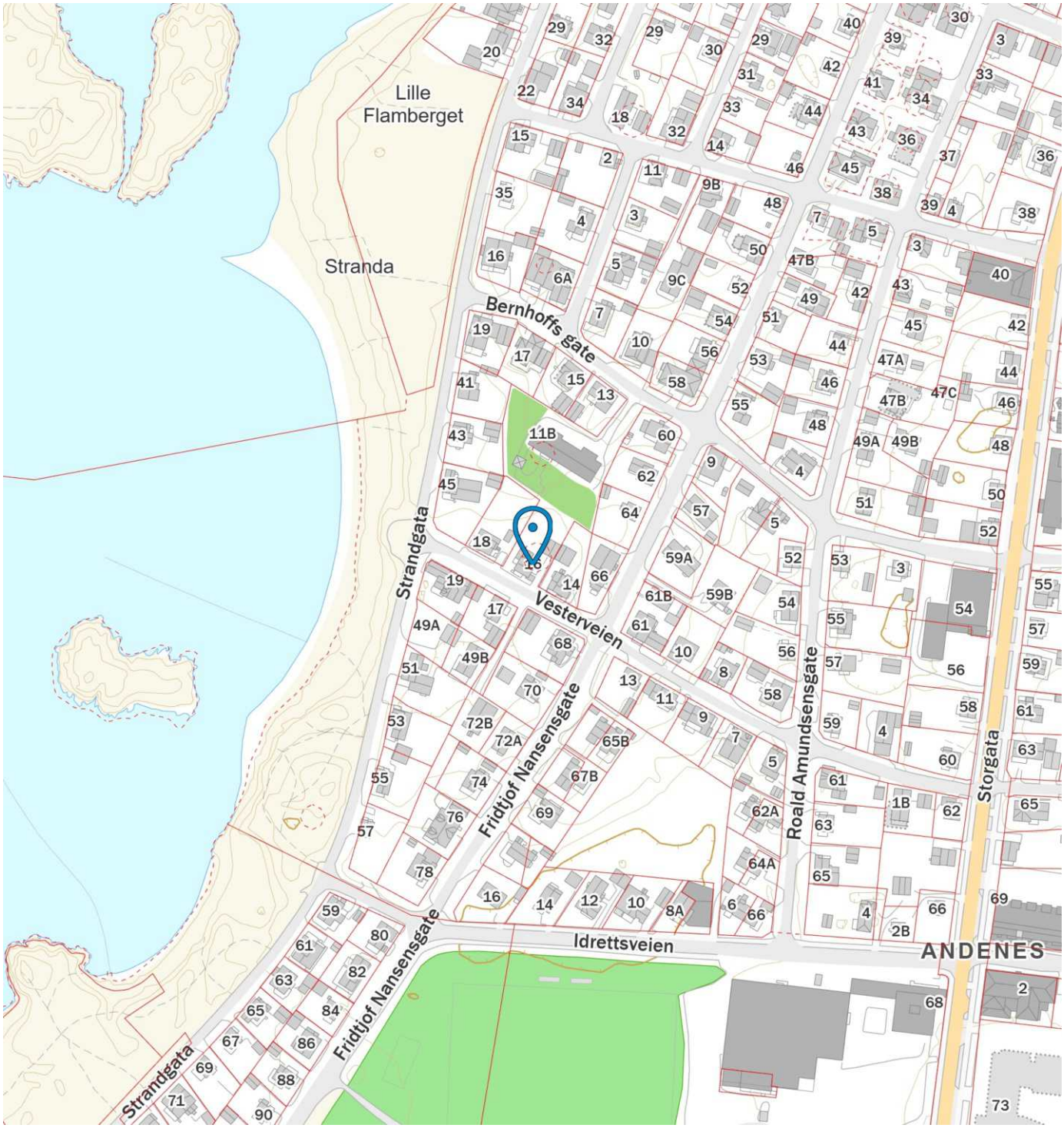


SIVILSTAND

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

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





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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 42, bnr. 243

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2031 **Eiendomsverdi ref nr:** SD1604

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

TakstTeam VESTERÅLEN

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1960, tilbygget i 1972 og 1992, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen er blitt noen år, men fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om det stedvis er preg av elde og utidsmessighet samt stedvis svekkelser med påfølgende oppgradering- og utbedringsbehov.

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 absolutt alle kosmetiske feil/mangler.

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

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 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: 1960

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, med utførelse i henhold til de ulike byggeår. Yttertaket er tekket med stålplater.
Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag i stål.
Snøfanger er montert på deler av taket. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Utvendig liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra 1980-1990 tallet og stedvis vinduer med koblet glass fra byggeår.
Malte ytterdører i tre med glass.
Terrasser er uført i tre- og betongkonstruksjon med påliggende spaltedekke i tre.
Tak-altan er utført i trekonstruksjon med papptekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og tynnpanelplater på vegger.
Malte himlingsplater og malerpapp i innvendige tak.
Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn, stedvis med påliggende tregulv. Noen rom har innforet trevegg mot grunnmur.
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.
Teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er ikke i bruk, ingen ildsteder i boligen.
Innvendige tretrapper mellom etasjer. Enkel malt tretrapp til kjeller.
Innvendig har boligen malte slette finerdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD 1. ETASJE
Baderom fra byggeår 1992.
Vegger er utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Våtrommet har ikke noen form for tettesjikt på gulvet. Tettesjikt på vegger er utført med baderomsplater.
Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Plastsluk.
Naturlig ventilasjon over tak.

BAD 2. ETASJE
Baderom fra byggeår. Overflateoppusset i ettertid.
Vegger er utført med våtromstapet. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulvet. Det mangler godkjent tettesjikt på veger i våtsone.
Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og badekar. Plastsluk.
Naturlig ventilasjon med veggventil og avtrekk til luftepipe.

VASKEROM I KJELLLER
Vaskerom fra byggeår.
Vegger er utført med malte plater og malt strie. Malte trepanel i innvendig tak.
Flislagt gulv. Ingen gulvvarme.
Vaskerommet ha ingen form for tettesjikt på gulv eller i våtsoner på vegger.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar i stå og eldre kjøkkenbenk med utslagsvask.
Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1989, utført med heltre eik profilerte fronter og laminat benkeplate. Delvis integrerte og frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller er utført med malte plater/tapet på vegger og teppe på gulvet. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra de ulike byggeår.
Innvendige avløpsrør i plast og eldre støpejernrør. Noen innvendige avløpsrør ble fornyet i 2018.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe luft/luft i stue er fra 2020.
200 liters varmtvannsbereder er fra 1998..
Elektrisk installasjon er i hovedsak fra byggeår, med enkelte fornyelser utført i ettertid. Sikringsskap med kombinasjon av skrusikringer og automatsikringer.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Byggegrunn er av løsmasser i henhold til eier.
Boligens dreneringssystem er fra opprinnelig byggeår.
Boligen er utført med grunnmur i betong fra byggeår. Ringmur i murte konstruksjoner i de ulike tilbygg
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent.

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

- Rekkverkshøyde på innvendige trapper er under dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyde på altan og terrasse er for lavt, og åpninger i spalterekkverk er for stor i forhold til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på utvendige trapper er under dagens forskriftskrav.
- Det er mangler/høy alder på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler røykvarslerutstyr utenfor soverom i kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	178 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

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 og bruksendring av rom i 2. etasje og kjelleretasje, sett i forhold til godkjente tegninger fra opprinnelig byggeår.
2. etasje: Et rom som opprinnelig var godkjent som soverom, er bygget om og brukes nå som bad.
Kjeller: «Husholdningsrom og bad» er gjort om til bod.
Kjellerinngangen er bygget om/tilbygget. Inngangsdøren er flyttet mot nord, og det er etablert en innvendig trapp.

Endringer som omfatter bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er i utgangspunktet søknadspliktig.
Forholdene bør undersøkes nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje

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

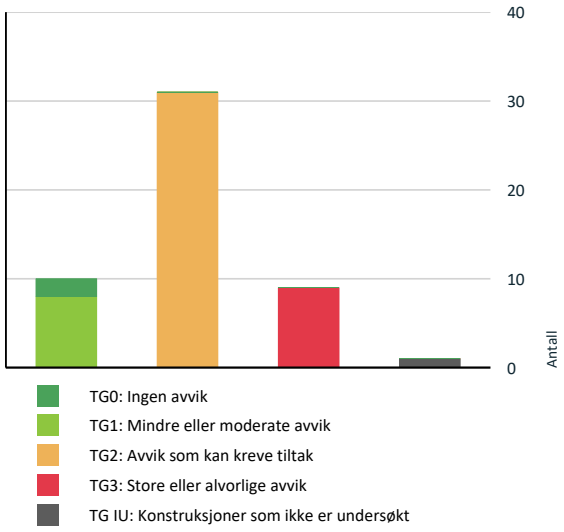
Tegning datert 05.08.1997 er lagt til grunn.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

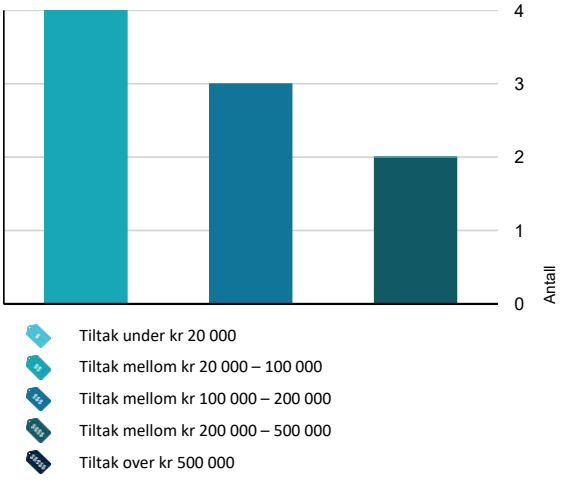
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Takaltan	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - tilbygg stue	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - tilbygg inngangsparti	Gå til side
Innvendig > Innvendig kjellertrapp.	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygg stue
1992	Tilbygg	Tilbygg inngangsparti inkl. baderom
1989	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning
1992	Modernisering	Skiftet bordkledning, skiftet taktekke på hoveddel, terrasse mot sør.
2018	Modernisering	Oppgradert avløp i 1. etasje, nytt dusjkabinett.
2002	Ombygging	Ny takkonstruksjon (saltak) på tilbygg stue inkl. nytt taktekke.
2023	Modernisering	Nytt papptekke på tilbygg mot øst inkl. etablert takaltan. Utvendig overflatebehandling hele huset.
2024	Modernisering	Ny ytterdør, kjellerinngang.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Yttertak på hoveddel er fra 1992. Yttertak på tilbygg stue er fra 2002.

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist stedvis slitasje og rust, spesielt i skjøter og nedre kant av takplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utføre nødvendig vedlikehold. Utskiftning av taktekking og undertak bør vurderes på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er påvist stedvis slitasje og rust.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og ytterligere skader på takkonstruksjonen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag i stål. Snøfanger er montert på deler/ene siden av taket. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler godkjent adkomst til pipe. Takstige på hoveddel er ikke fastmontert/godkjent, og det mangler takstige på tilbygd del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen.
- Snøfangere bør monteres på alle takflater der dette var krav ved byggemeldingstidspunktet, for å redusere risiko for snøras og skader på personer eller eiendom.
- Godkjent og fastmontert takstige må monteres på alle nødvendige takflater for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipe, og for å unngå fare for personskade og manglende tilgang for feiing og tilsyn.

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Utvendig liggende bordkledning fra 1992.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr. Manglende musesperre medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og andre bygningsdeler.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Opprinnelig del av boligen har saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon med utførelse i henhold til byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
-Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre i etasjeskillet, i samsvar med vanlig byggeskikk og byggemetode på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i konstruksjonen.
- Manglende dampsperre i etasjeskillet medfører økt fare for fuktvandring fra oppvarmede rom til kaldt loft, noe som kan føre til mugg- og råteskader over tid.





TG 2 Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygg stue og inngangsparti har saltakkonstruksjon i tre. Oppbygging og utførelse er ikke kjent.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra utsiden og fra underliggende etasje. Det er derfor stor usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand, oppbygging og utførelse.
Observasjoner fra utsiden tilsier at begge takkonstruksjoner er begrenset/mangelfullt ventilert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilkomst til kryploftet i begge tilbygg, og det anbefales å gjennomføre grundig undersøkelse av takkonstruksjonens oppbygging og ventilasjonsforhold, helst med bistand fra fagkyndig.

Mangelfull ventilering kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

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











TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra 1980-1990 tallet.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, blant annet manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag.
- Flere vinduer viser tegn til værslitasje og alder. For de fleste vinduene er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag for å sikre god drenering og hindre fuktinntrengning.
- Værslitasje og alder på vinduene medfører økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og vurdere utskifting av vinduer som har oppnådd stor del av forventet brukstid, for å redusere risiko for fremtidige skader.

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert energieffektivitet.
- Vanskelig betjente vinduer bør utbedres eller byttes for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Kjellervindu med koblet glass fra opprinnelig byggeår.



Vindu i stue mot nordvest.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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







TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Malte terrassedører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av dører med fukt- og råteskader for å hindre videre skadeutvikling og redusert funksjon. Dører som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bruk og unngå ytterligere slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.
Terrasse mot vest er utført i betong med påliggende tredekke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrasse mot sør er festet direkte mot bordkledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innfesting direkte mot bordkledning bør utbedres, da dette gir redusert forankringskapasitet og vanskeliggjør vedlikehold.
Konsekvensen er økt risiko for skader på kledning og konstruksjon, samt mer omfattende tiltak ved fremtidig utskifting av bordkledning.



TG 2 Takaltan

Beskrivelse

Altan (på tak over inngangsparti) er utført i trekonstruksjon med papptekke.
Oppgradert med nytt papptekke og rekkverk i 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Altanen ligger over innredede boligrom, og konstruksjonen vurderes som usikker. Konstruksjonsutformingen gir økt fare for skader.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er ikke mulig å vurdere tilstanden utover alder og observasjoner fra utsiden og fra underliggende etasje. Dette medfører stor usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand, oppbygging og utførelse.
Observasjoner fra utsiden indikerer at takkonstruksjonen er mangelfullt ventilert. Erfaring tilsier at slike konstruksjoner ofte er utført uten tilfredsstillende lufting i kombinasjon med damptett taktekke (takpapp), noe som gir økt risiko for skjulte kondens- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell skjult skade og for å vurdere ventilasjon og oppbygging av konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon og usikker konstruksjonsoppbygging er økt risiko for skjulte kondens- og råteskader, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Grunnmur er stedvis kledd utvendig med fasadeplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmuren er kledd med plater av ukjent materiale. Det foreligger mistanke om at platene kan være eternitt med asbestinnhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å få utført materialanalyse for å avklare om platene inneholder asbest.
Dersom platene inneholder asbest, må nødvendige tiltak for håndtering og eventuell fjerning utføres av godkjent firma for å unngå helserisiko ved støv og fiberutslipp.

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje og enkelte mindre avvik, og er i hovedsak tidstypiske sett opp mot byggets alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Retthetsmåling er utført som stikkprøvekontroll i enkelte rom, og det kan ikke utelukkes avvik i områder som ikke er kontrollert.
I denne boligen er stue og kjøkken kontrollert i 1. etasje og to soverom mot vest i 2. etasje. Gulv i kjeller er ikke kontrollert.
Størst avvik er registrert på ett soverom i 2. etasje med mellom 10-20 mm. innenfor en lengde på 2 m. (ved pipe).
- Det er registrert stedvis gulvknirk og svikt (rystelser) i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En del skjevheter og knirk i gulv er å forvente i en eldre bygning som dette.
Oppretting og utbedring av høydeavvik og gulvknirk er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det bør påregnes fremtidige tiltak dersom tilstanden forverres, da skjevheter og svikt kan utvikle seg over tid og påvirke komfort og bruk.



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er ikke i bruk, ingen ildsted er tilkoblet pipen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom pipen skal tas i bruk, må det utføres omfattende tiltak, inkludert montering av ildfast plate under sotluke/feieluke og sikring av at pipevanger er synlige for inspeksjon. Det mest rasjonelle vil være å renovere pipen med nytt innsatt røykrør. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og lekkasje av røykgasser til omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn, stedvis med påliggende tregulv. Noen rom har innforet trevegg mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hulltaking er foretatt i bod, ved bunnsvill i hjørne mot vest. Det er påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen (kritisk nivå), og treverk inne i veggen er noe preget av fuktpåvirkning over tid.
Konstruksjonen har også en uheldig utførelse med dampsperre (plastfolie) under terreng. Utførelsen strider mot dagens byggeskikk, og kan over tid, i kombinasjon med forhøyet fuktnivå, føre til fukt- og muggskade inne i trekonstruksjonen.

Det er i tillegg utført fuktsøk i tilstøtende hobbyrom, og det er påvist forhøyede fuktverdier (kritisk nivå) i vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

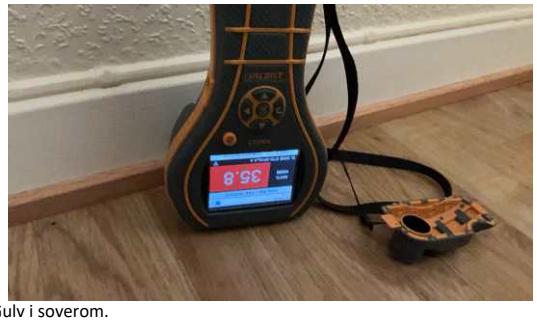
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader og redusere fuktnivået i konstruksjonen. Tiltaket bør sees i sammenheng med drenering/fuktsikring, taknedløp og terrengforhold.
Fjerning av dampsperre i vegger under terreng bør også vurderes for å oppnå en løsning i tråd med dagens byggeskikk.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for utvikling av mugg- og råteskader, samt forverring av inneklima og mulige helsemessige plager for brukere av rommene. Videre kan skjulte skader utvikle seg over tid dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kjellere i eldre bygninger er normalt utført uten tilfredsstillende fuktsikring i gulv og vegger mot grunn, og er av den grunn lite egnet for innredning til oppholdsrom.
Innredede rom under terreng i slike bygninger er generelt en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner har ofte skjulte hulrom bak trekledning som er vanskelig inspisere, og erfaringsmessig en konstruksjon med høy risiko for skjult svikt/skade som følge av fukt.
Jevnlig tilsyn av slike konstruksjoner anbefales generelt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Gulv i soverom.



Hulltaking i bod.

TG 2 Krypkjeller - tilbygg stue

Beskrivelse

Tilbygg i stue har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Krypkjeller er generelt å regne som risikokonstruksjon, og bør holdes under oppsikt og inspiseres jevnlig.
Denne krypkjeller har en uavklart situasjon, og er derfor en konstruksjon med skadepotensiale.
Det anbefales at det etableres adkomst, og at konstruksjonen undersøkes nærmere, helst med bistand fra fagkyndig.
Det er viktig med god ventilasjon/luftsirkulasjon for å redusere faren for sopp og råte i tilstøtende trekonstruksjoner.
Jordmasser mot grunn bør tildekkes med dampsperre (plastfolie), for å hindre at fuktighet fra grunnen tilføres krypkjeller.



TG 2 Krypkjeller - tilbygg inngangsparti

Beskrivelse

Tilbygg inngangsparti har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i krypkjelleren, slik at risikoen for fuktskader, råte og muggsopp reduseres. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktighet og påfølgende skader på konstruksjonen.

Lagring av organisk materiale i krypkjeller bør unngås, da dette øker risikoen for råte og skadedyr dersom materialene utsettes for fukt over tid.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendige tretrapper mellom etasjer.

TG 2 Innvendig kjellertrapp.

Beskrivelse
Enkel malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er nokså bratt og og smal og har liten frihøyde i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen bør vurderes utbedret for å bedre sikkerheten, da bratthet, smal bredde og lav frihøyde øker risikoen for fall og personskade.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte slette finerdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte dører bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon. Konsekvensen av skjevheter og treghet er nedsatt brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Baderom fra byggeår 1992.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Årstall: 1992

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Baderomsplater er ikke montert fagmessig, det er ikke tilfredsstillende forsegling/fug i skjøter, hjørner og overgang ved gulv i våtsone.
- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved servant, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsplater skiftes ut og monteres fagmessig, med korrekt forsegling og fuging i skjøter, hjørner og overganger mot gulv, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dør i våtsone ved servant er ikke gunstig, men risiko for skade vurderes som begrenset ved normal bruk. Forholdet bør holdes under oppsikt for å oppdage eventuelle fuktskader tidlig.







1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Fliser med bom/hullyd samt fuger med riss og sprekker bør utbedres for å hindre at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser.
- Manglende fall til sluk (motfall) øker risikoen for vannskader og lekkasjer til tilstøtende rom, samt at vann kan bli liggende på gulvet og trenge ned i underliggende konstruksjon.
Det anbefales å kontakte fagperson for vurdering og utbedring, da tiltak kan innebære omfattende arbeider som medfører utskifting av gulv og etablering av korrekt fall og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har ikke noen form for tettesjikt på gulvet. Tettesjikt på vegger er utført med baderomsplater.
Plastsluk.

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ingen membran/tettesjikt på gulvet. Baderomsplater er ikke montert i henhold til produktets monteringsveiledning, og tilfredsstiller derfor ikke krav til tettesjikt i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet står foran full renovering for å oppfylle dagens krav til tettesjikt og slukløsning.
Det må etableres godkjent membran/tettesjikt på gulv og vegger, samt nytt sluk med tilfredsstillende fall på gulvet.
Konsekvensen av manglende tettesjikt og utilstrekkelig slukløsning er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte bør vurderes installert for å forbedre ventilasjonen, og et bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.
Manglende tilluft og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg, råte og skader på bygningskonstruksjonen.





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

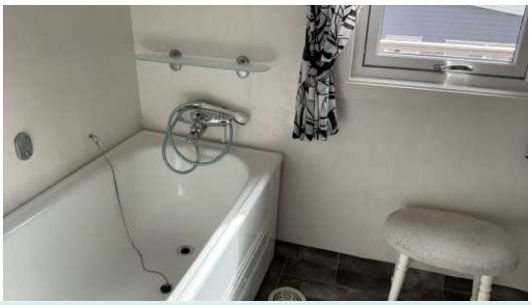
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu i våtsone er ikke gunstig og medfører økt risiko for skade på vindu og tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.
- Beleggutførelse (sveis) i hjørner er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å være oppmerksom ved bruk, da manglende fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet og gi ulemper ved bruk. For å oppnå forskriftsmessig løsning må gulvet bygges om med riktig fall til sluk, men dette vurderes ikke som økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak. Ved fremtidig renovering bør våtrommet utføres med korrekt fall og fagmessig utførelse.
- Beleggutførelsen i hjørner er ikke fagmessig utført, noe som øker risikoen for lekkasjer og fremtidige skader. Det anbefales at dette vurderes nærmere og eventuelt utbedres av fagperson for å redusere risikoen for vannskader.







2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulvet. Det mangler godkjent tettesjikt på veger i våtsone.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler godkjent tettesjikt på vegger i våtsone.
- 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 slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må etableres godkjent tettesjikt på vegger i våtsone, og beleggutførelse rundt rørgjennomføringer må utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Slukløsningen bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende eller feil utført tettesjikt og utettheter rundt rørgjennomføringer er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Baderomsinnredningen vil fungere inntil videre med de svekkelser og skader som er påvist. Ved renovering av badet er det naturlig at innredning og sanitærutstyr skiftes ut.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert ved naturlig ventilasjon med veggventil og avtrekk til luftepipe.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning.
Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fuktskader, soppdannelse og dårlig inneklima.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med malte plater og malt strie. Malte trepanel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist uegnede materialer på vegger i våtsoner ved skyllekar og kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og påfølgende råte eller muggutvikling i konstruksjonen.





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Ingen gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut fliser med sprekker for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Sprekker i fliser kan føre til at vann trenger ned i underliggende lag, noe som kan medføre fuktskader over tid.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet ha ingen form for tettesjikt på gulv eller i våtsoner på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Våtrommet mangler tettesjikt og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet i våtsone, noe som gir tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.
- Sluket er preget av elde og har betydelige rustskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres med etablering av godkjent tettesjikt og utskifting av sluk for å oppnå tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

Manglende tettesjikt og sluk med rustskader medfører høy risiko for lekkasjer, fuktskader og kostbare reparasjoner.

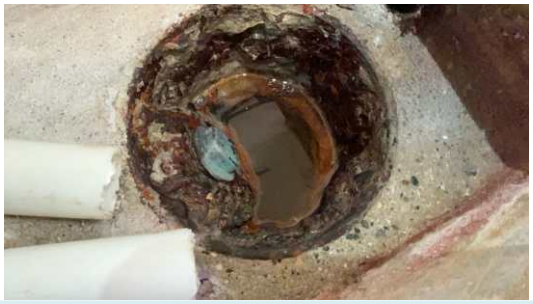
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål samt eldre kjøkkenbenk med utslagsvask.





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende ventilasjon på våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst, noe som kan gi dårlig inneklima og skade bygningskonstruksjonen.





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke har vært fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner i mur og betong. Alternativt fuktsøk på tilgjengelige overflater i våtrommet viste ingen unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er utført med profilerte heltre eik fronter og laminat benkeplate. Delvis integrerte og frittstående hvitevarer.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje og elde sett i forhold til alder. Bruksfunksjonen er fortsatt i orden.

Årstall: 1989









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller er utført med malte plater/tapet på vegger og teppe på gulvet. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er fra byggeår og fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å følge med på tilstanden til vannledningene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da alder og slitasje øker risikoen for plutselige skader og vannlekkasjer.
- Stoppekranen bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut av fagperson for å sikre funksjon ved behov. Manglende funksjon på stoppekran kan medføre økt risiko for vannskader ved lekkasje.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast og eldre støpejernrør.
Noen avløpsrør ble fornyet i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Vakumventil er plassert på bad i 2. etasje.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting bør føres over tak for å unngå risiko for vakuum i rørsystemet, som kan føre til tilbakeslag av lukt og redusert funksjon på avløpet.
- Alderen på gamle støpejernrør medfører økt risiko for lekkasjer og plutselige skader. Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre rør og bunnledninger for å redusere risikoen for fremtidige svikt og rørbrudd.







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist ventilasjonskanal i eternitt på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonskanalen bør undersøkes for å avklare om den inneholder asbest. Dersom asbest påvises, må utskifting eller utbedring utføres av godkjent firma med nødvendige vernetiltak for å unngå helsefare. Manglende håndtering av asbestholdige materialer kan medføre alvorlig helserisiko ved spredning av asbestfibre.

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmtvannsberederen nærmer seg 30 år og det bør forventes behov for utskifting innen rimelig tid, da den har overskredet forventet levetid. Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk installasjon er i hovedsak fra byggeår, med enkelte fornyelser utført i ettertid. Sikringsskap med kombinasjon av skrusikringer og automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960 Kommentar fra selger: "Kontinuerlig oppdatert og sjekket. Alt arbeid er utført av fagarbeidere".

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Kommentar fra selger (hva er utført, hvem har utført og når (årstall)): "Ifm med installasjon av varmepumpe 2008 og elektrisk varmeovn i stue 2016 ble det lagt opp nye kurser".

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 Kommentar fra selger: "Jeg mener at det var en inspeksjon fra Andøy Kraftlag i 2021. Kommentarer fra rapporten. To stikk-kontakter på kjøkkenet manglet jord og det manglet et dokument som skulle være i sikringsskapet. Begge disse to tingene ble ordnet".

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er av løsmasser i henhold til eier.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens dreneringssystem er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskiftning av drenering og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygningskonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjon, innredning og inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del av boligen er utført med grunnmur i betong fra byggeår. Tilbygg er utført med ringmur i murte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist stedvis riss i overflate/puss, vesentlig i murte konstruksjoner.

Grunnmuren i den opprinnelige delen er delvis innkledd med fasadeplater, noe som gjør det ikke mulig å kontrollere disse områdene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss i overflate og puss bør utbedres/tettes for å hindre vanninntrenging og evt. frostspreng, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Fasadeplater på deler av grunnmuren gjør det umulig å kontrollere tilstanden bak disse områdene, noe som medfører økt risiko for skjulte skader.



Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og et dårligere innemiljø.

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at vann- og avløpsanlegget har fungert tilfredsstillende frem til dags dato.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverkshøyde på innvendige trapper er under dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyde på altan og terrasse er for lavt, og åpninger i spalterekkverk er for stor i forhold til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på utvendige trapper er under dagens forskriftskrav.
- Det er mangler/høy alder på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler røykvarslerutstyr utenfor soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

- Rekkverkshøyde på innvendige trapper bør økes til dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet, for å redusere risiko for fall og personskade.
- Rekkverkshøyde på altan og terrasse bør økes, og åpninger i spalterekkverk bør reduseres i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å hindre fallulykker og mulighet for klatring, spesielt for barn.
- Rekkverkshøyde på utvendige trapper bør økes til dagens forskriftskrav for å redusere risiko for fall og personskade.
- Håndslukkerutstyr bør kontrolleres og eventuelt byttes ut slik at det tilfredsstiller gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende eller defekt slukkeutstyr kan medføre økt risiko for skade ved brann.
- Røykvarslerutstyr bør monteres utenfor soverom i kjeller, og eksisterende utstyr bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade.

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

178 m²/178 m²

Enebolig: Entré, 4 Gang, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Bad, Trapperom, 3 Soverom, Vaskerom, Bod, Hobbyrom, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering
Eiendom med areal ca. 0,75 daa, med påstående enebolig og garasje, er beliggende i etablert boligområde vest i Andenes sentrum med bl.a. gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og sentrum.

Bolig gir generelt et godt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder, dette selv om bolig også stedvis preges av elde, slitasje og stedvis skader med påfølgende påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
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	Fridtjof Nansensgate 110B ,8480 ANDENES			02-06-2026	2 400 000	**2 875 000**		2 875 000	**17 113**
	168 m²	1967	3 sov						
2	Kong Hans gate 50 ,8480 ANDENES			27-08-2025	2 150 000	**2 450 000**		2 450 000	**15 909**
	123 m²	1955	3 sov						
3	Fridtjof Nansensgate 24 ,8480 ANDENES			31-07-2024	1 950 000	**1 500 000**		1 500 000	**8 929**
	131 m²	1958	4 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.		4 780
Kommunale avgifter. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.		5 896
Renovasjon, 240L dunk. Årlig avgift iht. opplysning fra renovasjonsselskap.	Kr.		7 002
Forsikring. Opplysning iht. eier.	Kr.		16 310
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**54 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 550 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 150 000**

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

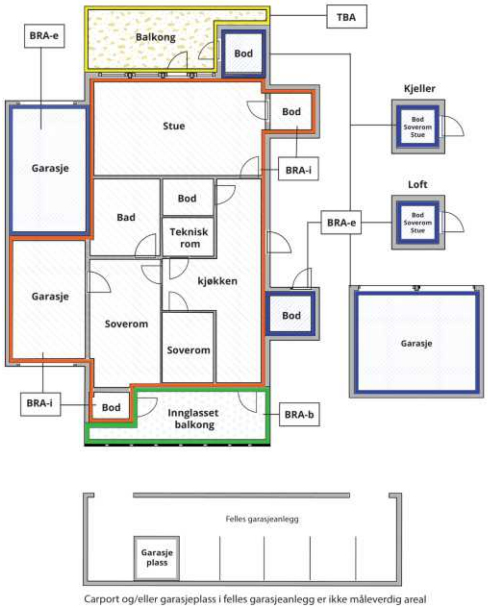
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	88			88	22
2. etasje	42			42	11
Kjeller	48			48	
Krypkjeller					
SUM	**178**				**33**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, stue 2, bad, trapperom		
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Kjellerinngang, trappegang, vaskerom, bod, hobbyrom, toalettrom		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal av kryprom/ krypkjeller er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av endret planløsning og bruksendring av rom i 2. etasje og kjelleretasje, sett i forhold til godkjente tegninger fra opprinnelig byggeår.
2. etasje: Et rom som opprinnelig var godkjent som soverom, er bygget om og brukes nå som bad.
Kjeller: «Husholdningsrom og bad» er gjort om til bod. Kjellerinngangen er bygget om/tilbygget. Inngangsdøren er flyttet mot nord, og det er etablert en innvendig trapp.

Endringer som omfatter bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er i utgangspunktet søknadspliktig. Forholdene bør undersøkes nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		33		33	
SUM		**33**			

SUM BRA	**33**

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegning datert 05.08.1997 er lagt til grunn.

Nyere håndverkstjenester

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

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Inge Liland	Takstingeniør
	Bjørn Inge Toften	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	42	243		0	761 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vesterveien 16

Hjemmelshaver
Toften Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i etablert og meget sentralt boligområde vest i Andenes sentrum.
Sørvestvendt hovedfasade med stedvis utsyn mot sjø.
Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg samt sentrum med service- og forretningstilbud.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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, busker og trær. Hagegjerde.
Innkjørsel/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.
Iht. eier foreligger det ingen påbud fra (offentlige) myndigheter.

Bebyggelsen

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

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte A-takstoler med undertak og tekking med stålplater, takrenner i plast, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Fundament er utført som støpt plate på mark.
Leddport i tre med portåpner, eldre gangdør i tre. Innlagt strøm.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.05.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	06.05.2026		Innhentet	5	Nei
Eier	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.05.2026		Innhentet	4	Nei
Situasjonskart	06.05.2026		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	06.05.2026		Innhentet	5	Nei
Tegninger	07.04.1992		Innhentet	2	Nei
Dokumenter fra kommunalt arkiv	26.05.2026		Innhentet	63	Nei
Tegning garasje	05.08.1997		Innhentet	3	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	23.05.2026		Innhentet	2	Nei
Tegninger	25.04.1972		Innhentet	1	Nei
Tegninger		Opprinnelige tegninger fra ca. 1960 (ikke datert).	Innhentet	1	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2026		Innhentet	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vesterveien 16 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 243
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Bjørn Inge Toften
Boligen	• Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vesterveien 16
8480 Andenes

1871-42/243/0/0

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?:** 1992

   Firmanavn: Rørleggerservice Gotfred Karoliussen

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett, vaskeservant og dusjkabinett i 1. etg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det var en lekkasje i taket på tilbygget (ny stue) ca 1990. Dette var på nordsiden av taket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Byggservice Andenes (Gunnar Olsen)

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt et nytt skråtak (nåværende tak), samt at en del bordkledning ble byttet på nordsiden

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?: 1992

Firmanavn: Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt inngangsparti og bad (som tidligere beskrevet). Nytt bordkle ble lagt på hele huset og nye takplater ble lagt på taket. Samt at balkong ble bygget mot sør og ny altan mot øst.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Sigbjørn Aune (ikke firma)

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer i kjøkken og stue. Andre vinduer er skiftet suksessivt.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997

   Firmanavn: Byggservice - Andenes

   Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje (ca 5,5m x 7,5 m)

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Krauman

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet papp på balkong mot øst samt nytt rekkverk og ny dør

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Krauman

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av ytterdør kjeller

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997

   Firmanavn: Byggservice

   Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje som tidligere beskrevet

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

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

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

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

Den gamle varmepumpen fra ca 2013 sluttet å virke.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Elektro Installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny varmepumpe

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

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Andøy Installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs for varmepumpe og elektrisk ovn (litt senere enn 2013)

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**

Huset ble bygget i 1960. Tilbygg ny stue i 1972. Nytt inngangsparti, entre, bad og balkong i 1992. Ny garasje i 1997

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Søkte og fikk godkjenning av kommunen

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

• **Ja**

Et rom i kjelleren delvis ominnredet. Kan brukes som soverom, men brukes som vanlig kjellerrom/bod.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Stille og rolig område. Flott familiebolig. Godt naboskap. Stabilt boligområde hvor familier har bodd lenge og hvor mange av boligene er overtatt av barna.
Det bemerkes at:
- hovedstoppekranen er svært treg, fordi den ikke har vært brukt på mange år
- elektrisk ovnen i stuen med kunstige flammer ikke virker som den skal. Den varmer, men det er usikkert om de kunstige flammene virker
- det er en blanding av gamle skrusikringer og ny type sikringer i sikringsskapet
- døra ut fra den innerste stua og ut til terrassen utenfor ikke har vært brukt på mange år. Det er usikkert om denne lar seg åpne.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Vesterveien 16, 8480 ANDENES**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312362**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11379710**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **243**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **158,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **261,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **302,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 734 kWh**



Vesterveien 16, 8480 ANDENES

Detaljering

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



Vesterveien 16, 8480 ANDENES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

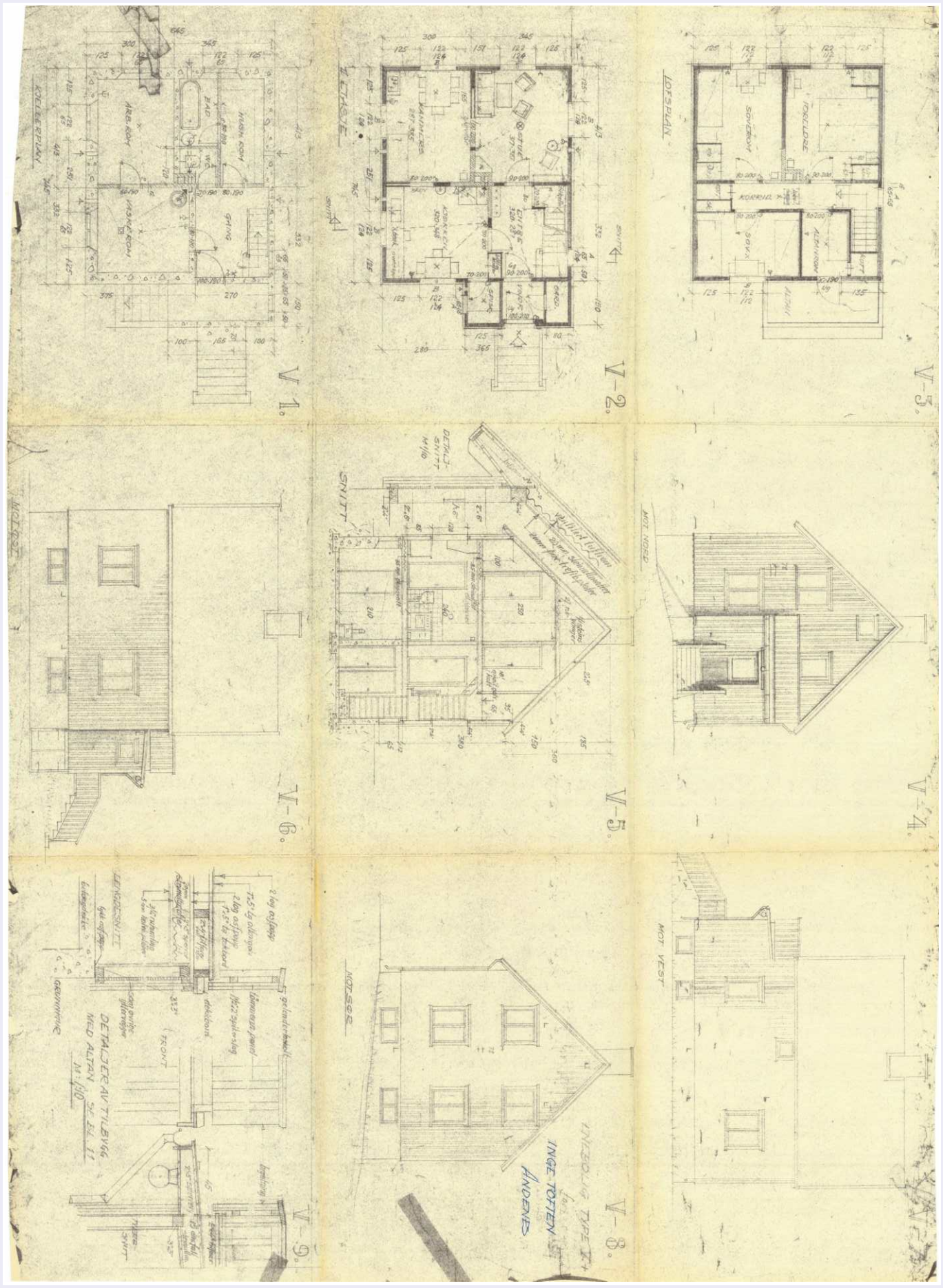
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg


V 1.
V-2.
V-3.
V-4.
V-5.
V-6.
V-8.
V-9.
SOVEROM
KJØKKEN
KONTOR
ALTAN
SNITT
DETALJERAV TILBYGG MED ALTAN
INGE TOFTEN ANDENES

Nr. 146.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
3—55.

Sak 21/59

Gebyr 30.-bet.

45

Byggemelding.

Til ANDENES Bygningsråd

Med dette meldes at det på gårds-nr. 42 bruks-nr. 1

parsell av Prestjordet ved Vestervegen

skal utføres byggearbeider i samsvar med vedlagte tegninger.

Vestervn. 16

Vedlagte tegninger Planer, snitt og fasader.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 50 m²
Uthus ..... m² tilsammen

Bygningens bestemmelse Bolig.

Bygningens høyde 4,- meter.

Etasjenes antall og høyde 1 1/2 ,1,20-240

Grunnens beskaffenhet Tørr sand.

Kloakk og drenering Off.ledning.

Fundamentering og kjellermurer Betong.

Isolasjon Vanlig.

Bygningsmateriale Tre.

Innredning i kjeller Som tegning.

Innredning på loft

Trappeantall 1 utvendig, 2 innvendige.

Taktekning Papp.

Antall piper 1.

Antall tilhørende ildsteder 4.

Trukne røkrør Ingen.

Særegne konstruksjoner Ingen.

Lokum Ingen.

Stall, fjøs, grishus, hønsehus etc.

Andenes, den 27.juli 1957.

Eierens navn: Melderens navn og adresse:

Inge Toften.
Inge Toften.

Ansvarshavende:

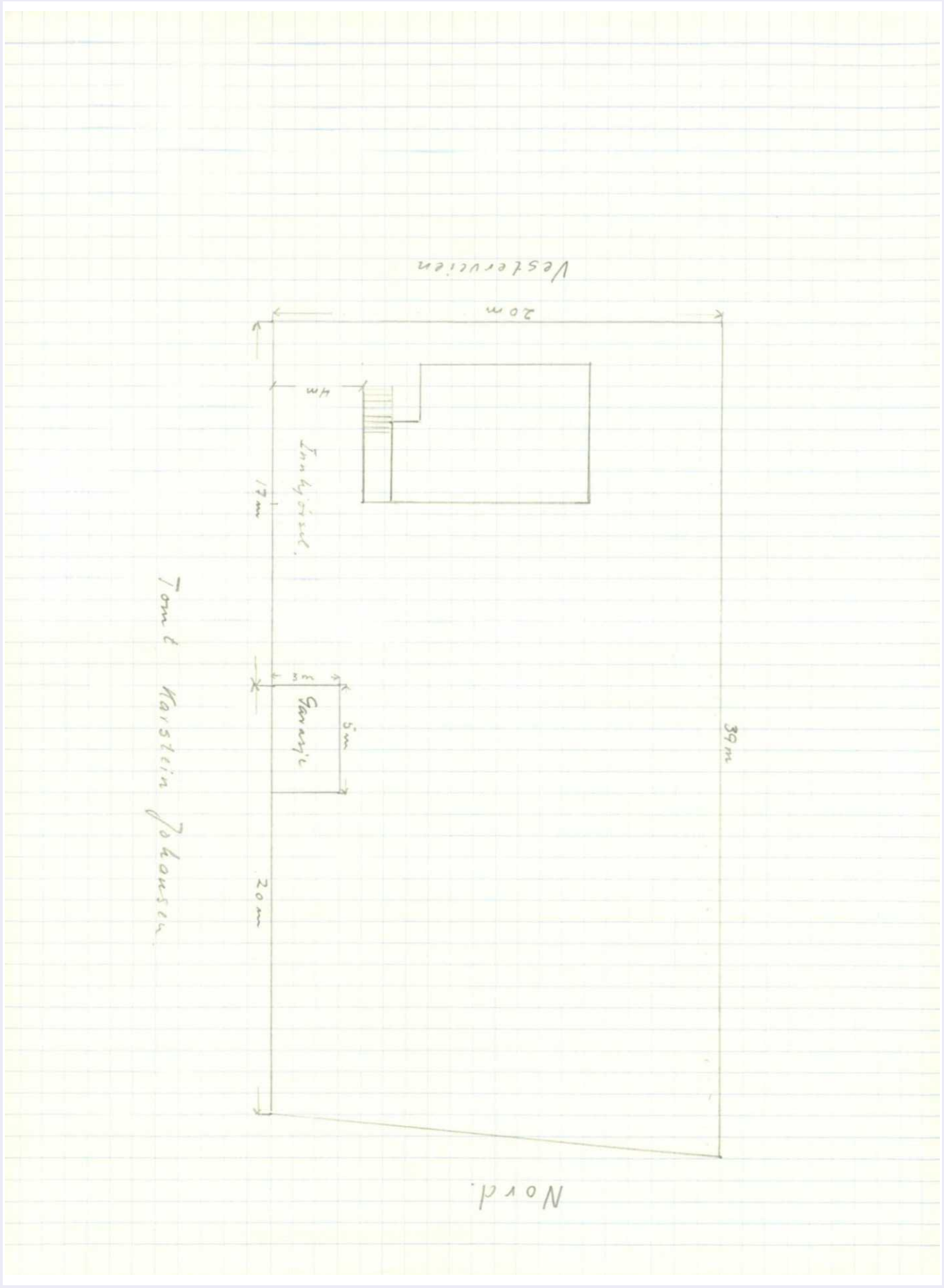
Nabo-erklæring.

Jeg gir herved Inge Toften lov til å sette opp sin garasje i skillet mellom min tomt og hans.

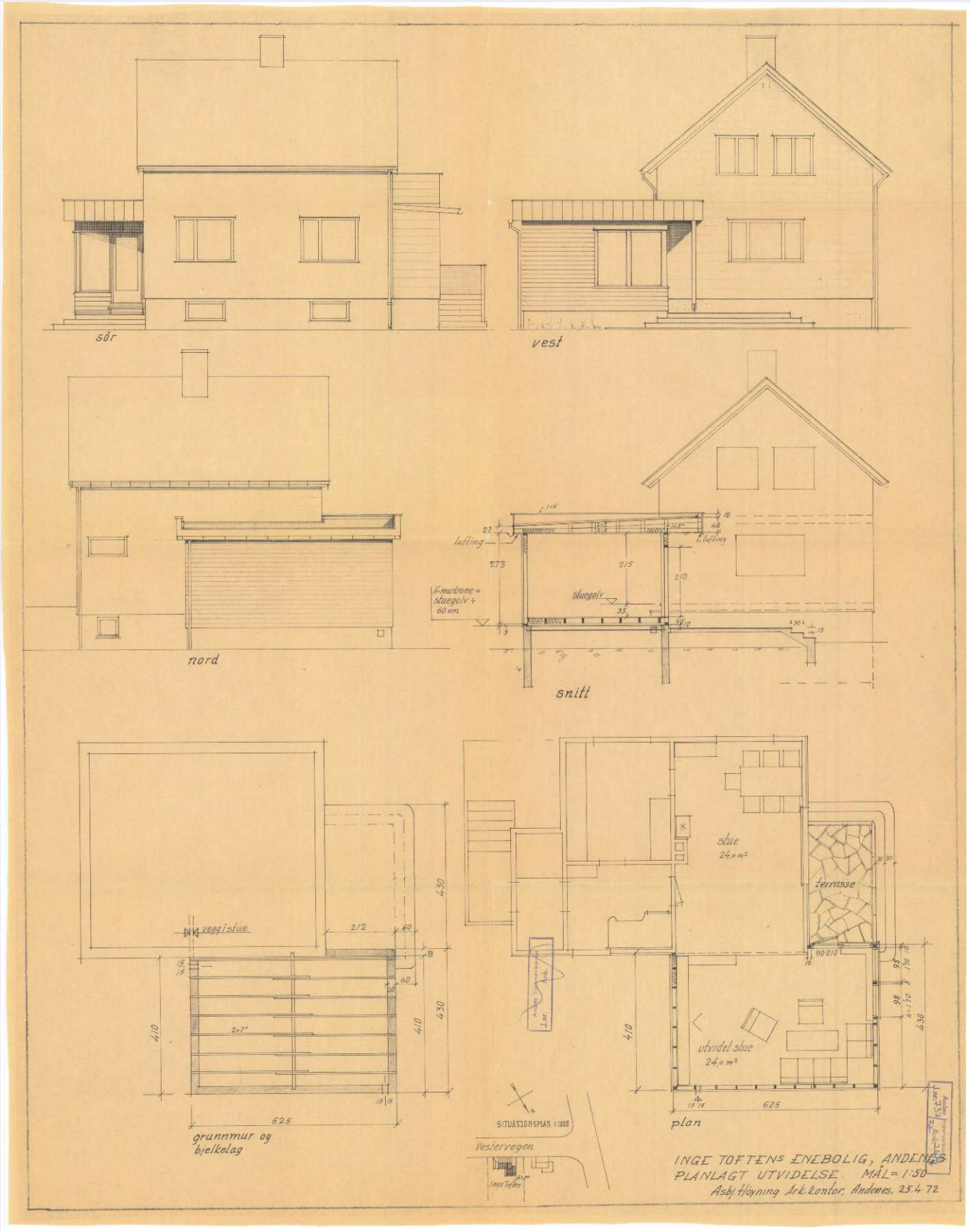
Andenes, den 15/8-1966.

Karstein J. Hansen

Vedlegg


Vesterveien
20m
4m
Enkelt hus
17m
Garasje
5m
3m
39m
20m
Tomt Karstein Johansen
Nord.

Vedlegg


sør
vest
nord
snitt
stue
24,0 m²
terrasse
utvidet stue
24,0 m²
plan
grunnmur og
bjelkelag
SITUASJONSPLAN 1:1000
Vestervegen
INGE TOFTENS ENEBOLIG, ANDENES
PLANLAGT UTVIDELSE. MÅL= 1:50
Asbj. Høyning Ark. kontor, Andenes, 25.4.72

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.	SAK 51/72
Dato, avsluttende synsforr.	28/8-72

Arbeidssted	Vesterv. 16, Andenes
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Inge Toften, Andenes
Byggemelder	Asbj. Høyning, Andenes
Ansvarshavende	

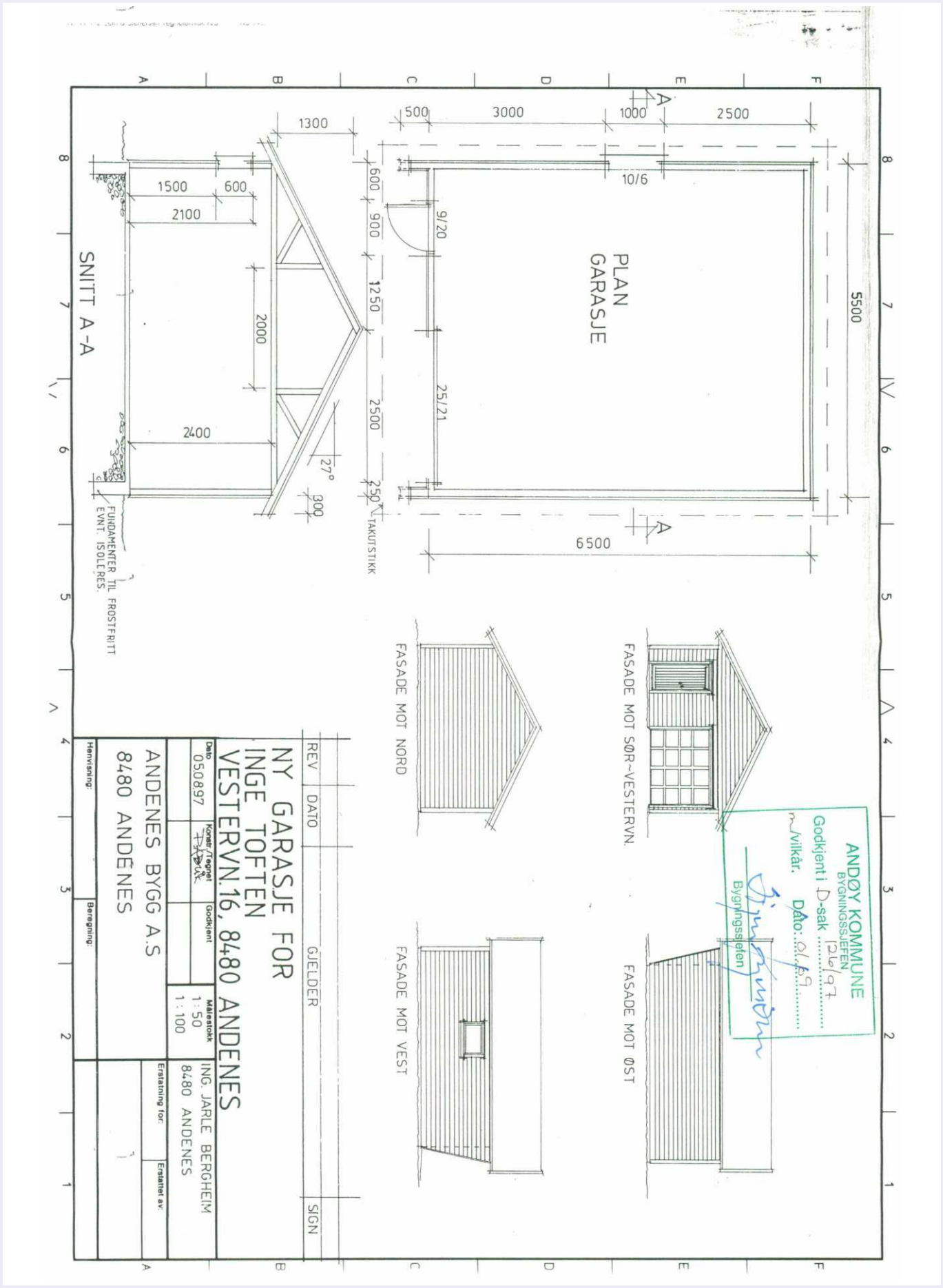
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den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

9480 ANDENES den 28/8-72

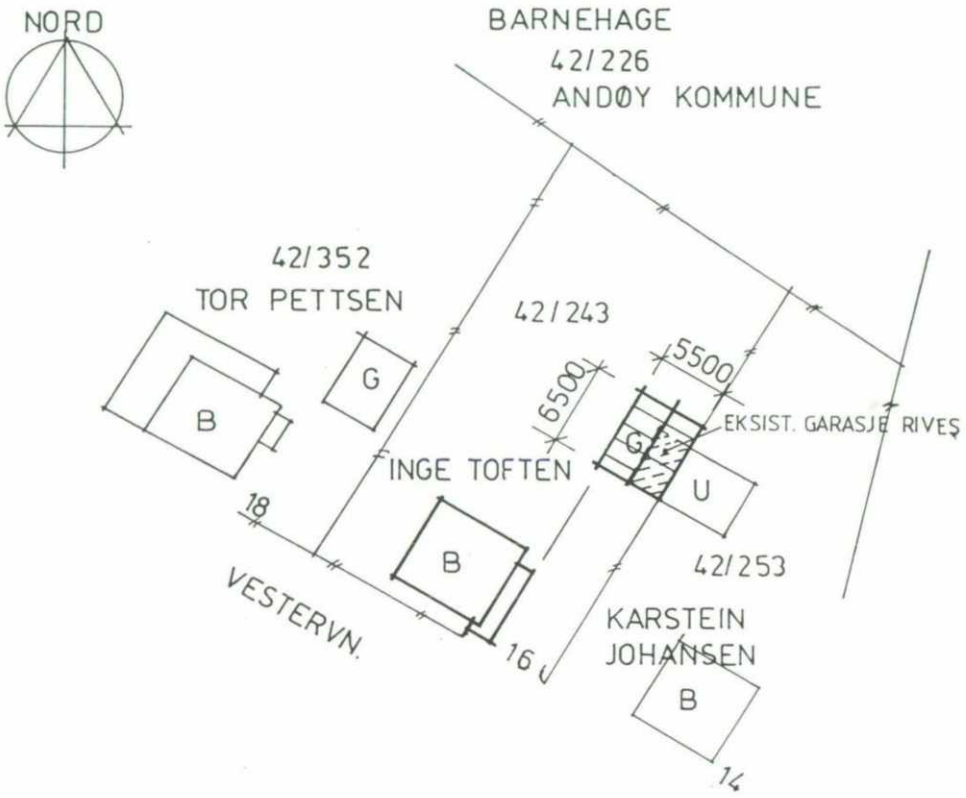
Willy Bowitz

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Vedlegg


PLAN GARASJE
SNITT A -A
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR-VESTERVN.
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Godkjent i D-sak 126/97
m/vilkår. Dato: 01.09.97
Bygningssjefen
NY GARASJE FOR
INGE TOFTEN
VESTERVN.16, 8480 ANDENES
ANDENES BYGG A.S
8480 ANDENES
ING. JARLE BERGHEIM
8480 ANDENES
Dato 050897
Målestokk 1:50 1:100
REV
DATO
GJELDER
SIGN
Konstr./Tegnet
Godkjent
Henvisning:
Beregning:
Erstatning for:
Erstattet av:

Vedlegg



ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Godkjent i D-sak 126/97
m/vilkår. Dato: 01.09.
Bygningssjefen

SITUASJONSPLAN
NY GARASJE
INGE TOFTEN VESTERVN. 16, 8480 ANDENES
ANDENES BYGG A.S
ANDENES 060897
ING. J. BERGHEIM

ANDØY KOMMUNE

TEKNISK AVDELING
TLF. (088) 41 511
8480 ANDENES

BYGNINGSSJEFEN

INGE TOFTEN
VESTERVEIEN 16
8480 ANDENES.

ANDENES, den 11.05.92.

VEDTAK I BYGGESAK -
TILBYGG TIL BOLIGBYGG I VESTERVEIEN 16, ANDENES.

Deres søknad, datert 13.04.92, om tillatelse til oppføring av tilbygg til boligbygg i Vesterveien 16, Andenes er behandlet av bygningssjefen etter delegert myndighet, som

D-SAK: 024/92.

Bygningssjefen fattet slikt vedtak:

"Bygningssjefen godkjenner oppføring av tilbygg til boligbygg på eiendommen, gnr 42 bnr 243, Vesterveien 16, Andenes.
Bygningssjefen er sterkt opptatt av at gulvet i det planlagte V.F. bør legges ca 40 cm høyere.
Dette forhold skal diskuteres føre byggetillatelse gis.

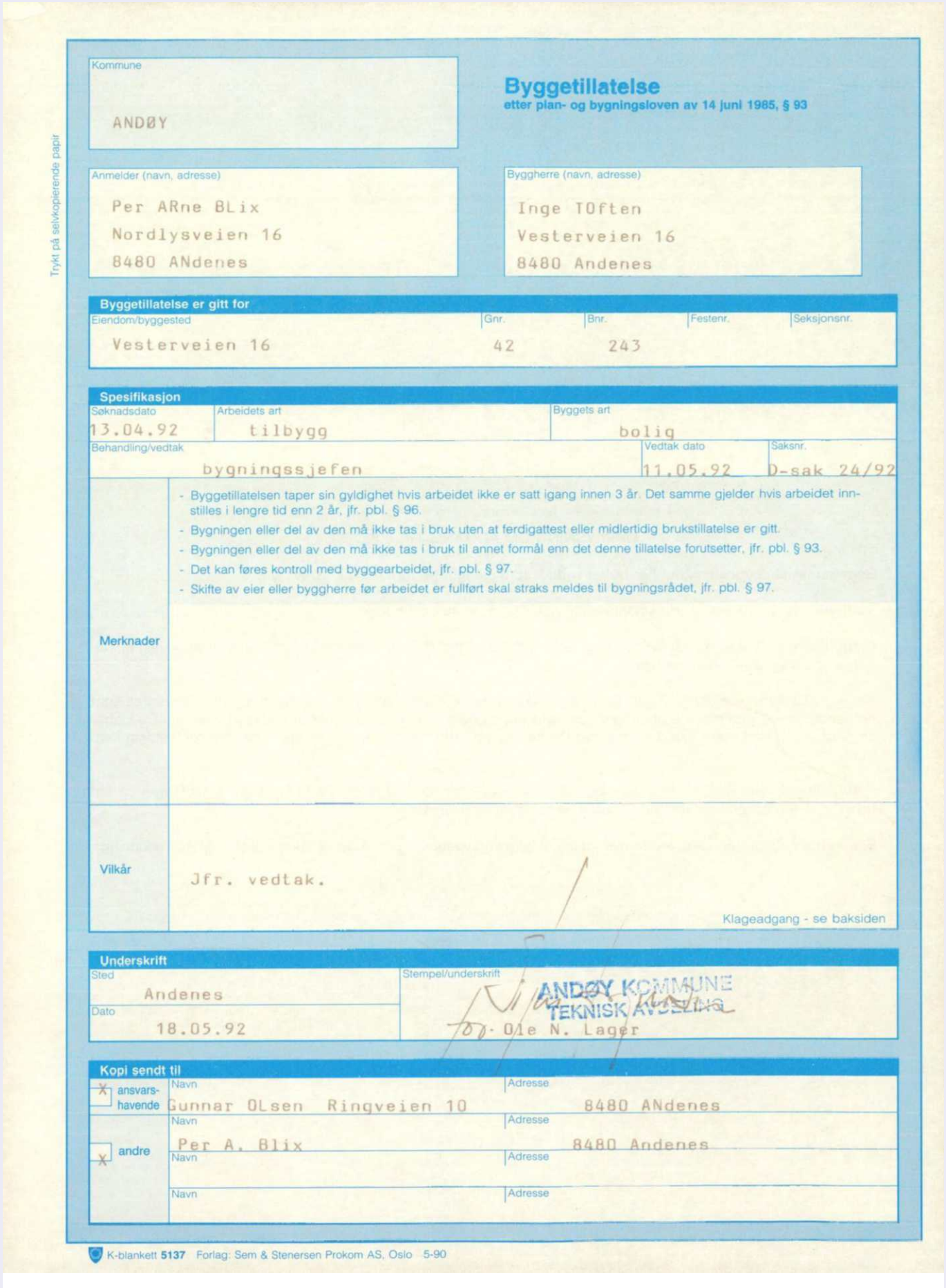
Byggeforskriftenes krav, forutsettes etterkommet i alle deler.
Utsetting/Registrering av måledata, skal foretas av den kommunale oppmålingsmyndighet."

Vedlagt følger:
_X_ Søknadsskjema for ansvarsrett
_X_ " for gravetillatelse
_X_ Regning vedrørende behandlingsgebyr.

Sigmund E. Jørgensen
for
bygningssjefen

Kopi u/vedlegg
_X_ bygningsrådet (i D-sak)

Vedlegg



Trykt på selvkopierende papir

Kommune
ANDØY

Byggetillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)
Per ARne BLix
Nordlysveien 16
8480 ANdenes

Byggherre (navn, adresse)
Inge TOften
Vesterveien 16
8480 Andenes

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vesterveien 16	42	243		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
13.04.92	tilbygg	bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
bygningssjefen	11.05.92	D-sak 24/92

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, jfr. 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 tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Jfr. vedtak.

Klageadgang - se baksiden

Underskrift

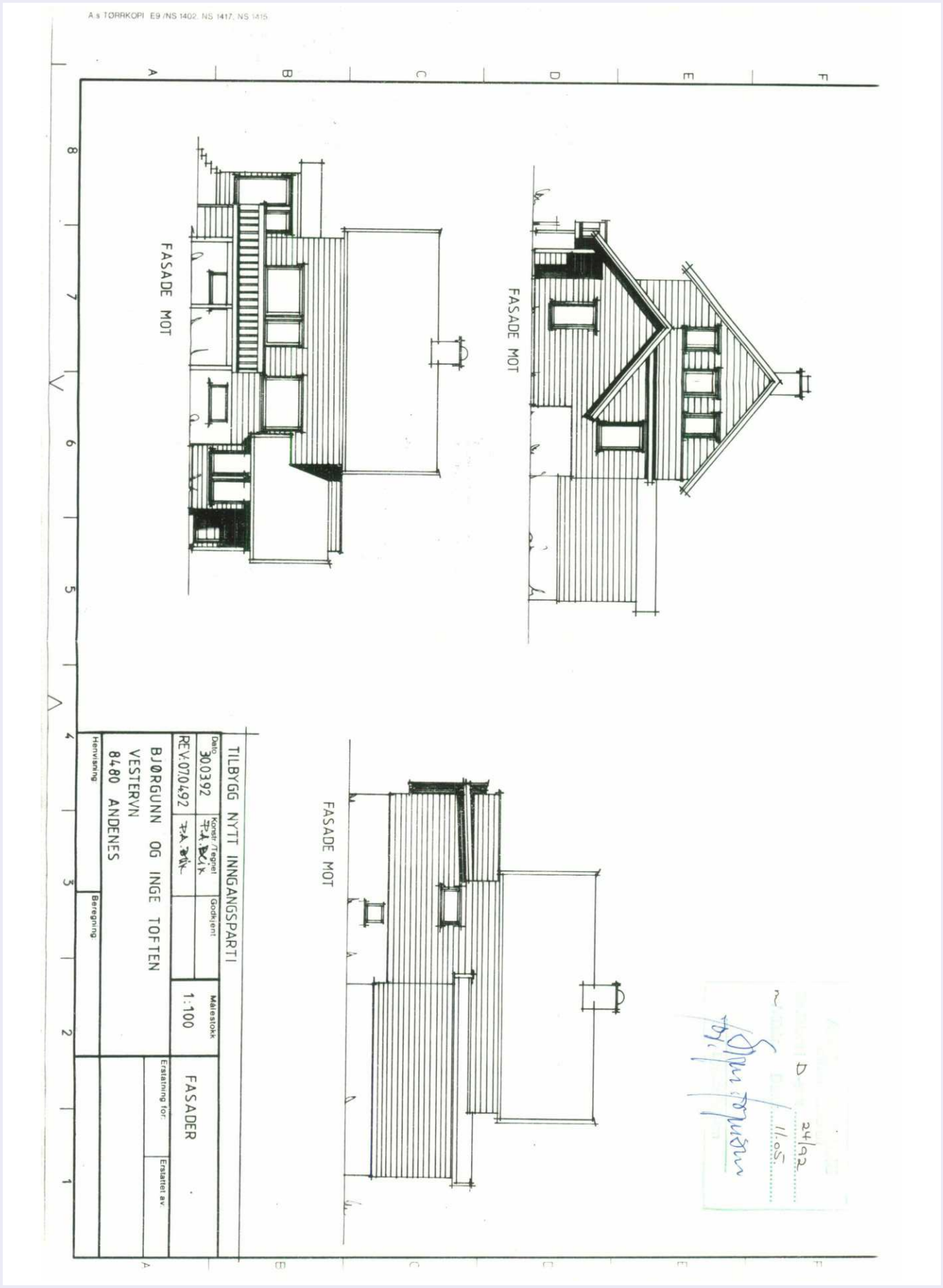
Sted	Stempel/underskrift
Andenes	ANDØY KOMMUNE TEKNISK AVDELING
Dato 18.05.92	p.p. Ole N. Lager

Kopi sendt til

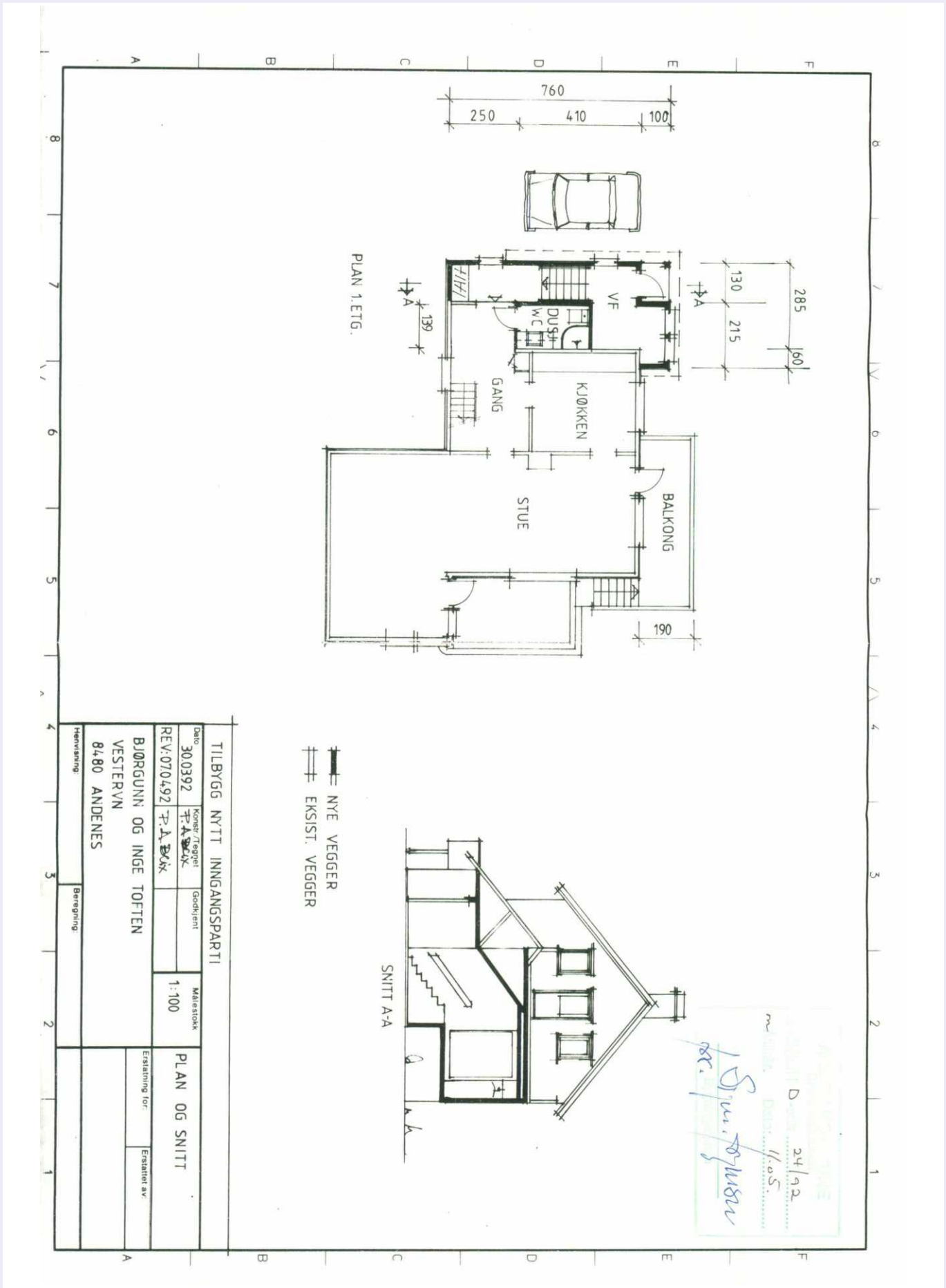
	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Gunnar OLsen Ringveien 10	8480 ANdenes
X andre	Per A. Blix	8480 Andenes

K-blankett **5137** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-90

Vedlegg


A/s TØRRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
TILBYGG NYTT INNGANGSPARTI
Dato 300392
REV:070492
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:100
BJØRGUNN OG INGE TOFTEN
VESTERVN
8480 ANDENES
FASADER
Henvisning
Beregning
Erstatning for
Erstattet av
24/92
11.05

Vedlegg


760
250
410
100
285
130
215
60
PLAN 1.ETG.
A
A
139
VF
DUSJ
WC
GANG
KJØKKEN
STUE
BALKONG
190
NYE VEGGER
EKSIST. VEGGER
SNITT A-A
TILBYGG NYTT INNGANGSPARTI
Dato
30.0392
REV:070492
Konstr./Tegnet
T.A.Bjørk
Godkjent
Målestokk
1:100
BJØRGUNN OG INGE TOFTEN
VESTERVN
8480 ANDENES
PLAN OG SNITT
Henvisning:
Beregning:
Erstatning for:
Erstattet av:
24/92
1/05.

Kommune

ANDØY KOMMUNE

Byggetillatelse

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

Anmelder (navn, adresse)

Andenes Bygg AS
Industriveien 10
8480 Andenes

Byggherre (navn, adresse)

Inge Toften
Vesterveien 16
8480 Andenes

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vesterveien 16				

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
11.09.97	riving/oppføring	garasje

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
bygningssjefen	01.09.97	D-sak126/97

- 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.

Merknader

Vilkår

Jfr. vedtak.

Klageadgang - se side 2

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Andenes	15.09.97	ANDØY KOMMUNE TEKNISK ETAT Sigmund Einar Jørgensen

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

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

TEKNISK SJEFS BEHANDLING AV SAK I HENHOLD TIL PLAN OG BYGNINGSLOVGIVNINGEN

FØLGESKRIV TIL VEDTAK I SAK D - 126/97

ORIENTERING OM:
- **VEDTAK**
- **GODKJENNING**
- **BYGGETILLATELSE**

ANMELDER: .....
TILTAKSHAVER: Inge Tofte
GRUNNEIER: .....

SØKNAD OM TILLATELSE TIL oppføring av
garasje
PÅ ..... GNR ... BNR ..., ... I ANDØY.

Vedlagt følger:
~~JA~~/NEI søknadskjema om ansvarsrett
~~JA~~/NEI " om gravetillatelse
JA/~~NEI~~ regning vedrørende kommunale avgifter og gebyrer.

IGANGSETTING AV DE GODKJENTE ARBEIDER:

ARBEIDENE må *ikke igangsettes* før byggetillatelsen er gitt.

Byggetillatelsen utstedes når:
X vilkår i vedtaket er oppfylt
_ _ ansvarshavende er meldt til - og godkjent av teknisk sjef.
X avgifter og gebyrer er betalt

Teknisk sjef

TEKNISK SJEFS BEHANDLING AV SAKER I HENHOLD TIL PLAN OG BYGNINGSLOVGIVNINGEN

FORVALTNINGSORGAN:	Møtested:	Dato -	kl.:
TEKNISK SJEF	-	01.09.97	-

Arkiv: Saksbehandler: FUNG. TEKNISK SJEF
SIGM. E.JØRGENSEN

SAK D - 126/97 MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER PÅ BOLIG-EIENDOM - FRITTSTÅENDE GARASJE > 30 m2. GNR BNR , VESTERVEIEN 16, ANDENES

SØKER/MELDER: ANDENES BYGG A.S., INDUSTRIVEIEN 8480 ANDENES
TILTAKSHAVER: INGE TOFTEN, VESTERVEIEN 16, 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 OM MINDRE ARBEIDER AV 11.08.97 Vårt jnr. 1484/97

TEKNISK SJEFS VEDTAK:

«- Teknisk sjef har i dag tatt opp meldingen til ordinær behandling etter PBL's § 93. (jfr. byggearbeider > 30 m2.)
Teknisk sjef godkjenner at eksisterende garasje rives.
Planlagt ny frittstående garasje, godkjennes oppført som omsøkt.
Det henvises til supplerende opplysning om at den nye garasjes østvegg skal plasseres på eksisterende fundament for tidligere østvegg.
Situasjonsplanen forutsettes rettet tilsvarende. (ca 75 cm avstand fra nabogrense)

Den eksakte plassering skal registreres ved utsetting av den kommunale oppmålingsmyndighet.
Byggeforskriftenes krav forutsettes etterkommet.»

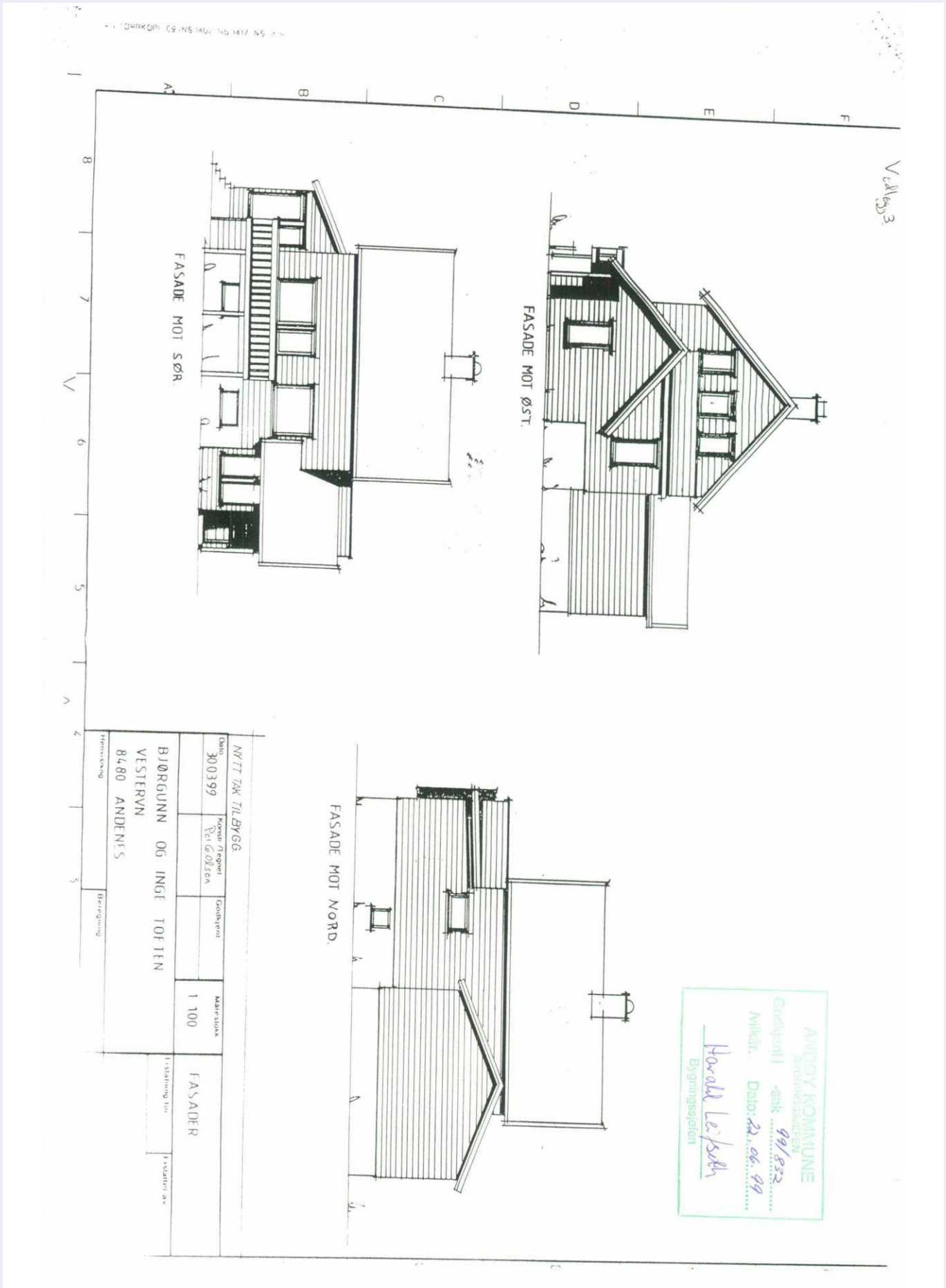
Sigmund E. Jørgensen
fung. teknisk sjef

Vedlegg:
- - UTSTEDELSE av BYGGETILLATELSE.
-x- regning vedr. komm. gebyrer og avgifter.
nei søknadsskjema om ansvarsrett
-x- « « gravetillatelse

Vedlegg

Vedlegg.
FASADE MOT NORD.
NYTT TAK TIL BYGG.
30039
BJØRGUNN OG INGI IDI IN
VESTERVN
8480 ANDENES
1 100
SNITT
ANDØY KOMMUNE
Godkjent -sak 99/832
Vilkår. Dato 22.06.99
Harald Lefstad
Bygningssjefen

Vedlegg


Vedlegg 3
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
ANDØY KOMMUNE
Godkjent i -sak 99/822
Dato: 22.06.99
Harald Leirseth
Byggningssjefen
NYTT TAK TILBYGG
Dato 300399
Korrigert / Tegnet Per Gåsøien
Godkjent
Målestokk 1 100
BJØRGUNN OG INGE TOFTEN
VESTERVN
8480 ANDENES
FASADER

Andøy kommune
Teknisk

Inge Toften

Vesterveien 16
ANDENES8480

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	99/00832-5	Finn Magnar Haraldsvik, 76 11 50 42	42/243	01.07.99

Byggetillatelse, etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad om byggetillatelse for oppføring av Mindre byggarb., bolig , bruksareal på 0 m^2.

Byggested: *Gnr 42, bnr 243, , Vesterveien 16, 8480 ANDENES*
Tiltakshaver: *Inge Toften,Vesterveien 16,,8480 ANDENES*
Ansvarlig søker: , ,

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i hht. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet bemerkninger til saken.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

Plangrunnlag og utforming. Tegninger, kart.

Ansvarsfordeling. Tiltakshaver.

Kontrollplaner/kontrollform: Ingen

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

VEDTAK

I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis det tillatelse for oppføring av Enebolig på gnr 42 bnr. 243 i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår :

Bygges etter innsendte og godkjente planer.

Generelle bestemmelser:

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet.
- Skifte av eier eller tiltakshaver og ansvarsrettshavere før arbeidet er fullført skal straks meldes til den kommunale bygningsmyndighet.

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

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.

Med hilsen

Harald Leifseth
Harald Leifseth
Teknisk sjef

Finn N. Haraldsvik
Finn Magnar Haraldsvik
Avdelingsingeniør

Andøy kommune
Teknisk

Inge Toften

Vesterveien 16
ANDENES8480

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	99/00832-3	Finn Magnar Haraldsvik, 76 11 50 42	42/243	22.06.99

BYGGESAK - VESTERVEIEN 16 - RØSTING AV FLATT TAK 1540/16 etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

SAKSOPPLYSNINGER

Melding datert 27.04.99 om røsting av flatt tak Enebolig, bruksareal på 0 m^2.

Byggested: *Gnr 42, bnr 243, , Vesterveien 16, 8480 ANDENES*
Tiltakshaver: *Inge Toften,Vesterveien 16,,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.
- Vedtaket taper si gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. 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

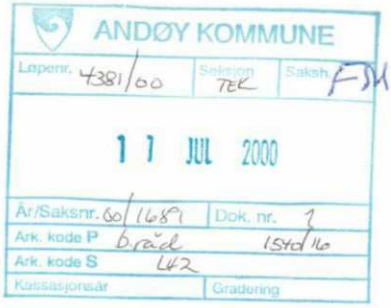
Harald Leifseth
Teknisk sjef

Finn Magnar Haraldsvik
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Regning vedrørende kommunale gebyrer og avgifter

Vedlegg

Inge Toften,
Vesterv. 16,
8480 Andenes.



Andenes, 10.07.00.

Andøy Kommune,
Teknisk Etat,
8480 Andenes.

Byggesak - Vesterveien 16 - Røsting av tak.
Deres ref. 99/00832-3, arkivkode 42/243.

Jeg vil medele at byggearbeidene er ferdig.

Med hilsen
Inge Toften

Inge Toften

A11S-199

MÅLEBREV

Dagbok nr. 3284 19 76.
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf. 13/5.76

År 19 **76** den **9.april** ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"PRESTJORDEN" gnr. 42 bnr. 1 i Andøy.

Forretningen er rekvirert av **eierne v/adv.Tor Hodneland.**
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Ole M. Adolfsen og Elling Jacobsen.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Ole M. Adolfsen og Elling Jacobsen.

Grensebeskrivelse:

Grensene er målt i meter:

Mot SØ	**til**	**tomt nr.72 av gnr.42/1**	**fra pkt**	**A - B**	**med 36.75**
" **SV**	"	**Vestervegen**	"	**B - C**	" **20.25**
m" **NV**	"	**tomt nr. 75 av gnr.42/1**	"	**C - D**	" **38.45**
" **NØ**	"	**friareal gnr. 42/226**	"	**D - A**	" **20.32**

tilbake tiluutgangspunktet.

Arealet er beregnet til ..... 761.40 m2.

Gategrunn er ikke tatt med.

Parsellen er innhegnet.

Nordretningen faller sammen med X-aksen og er avsatt fra
Arealet utgjør **hovedkartverket.**

Skylddeling

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

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

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

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

Forretningen sluttet den **9.april** 19 **76.**

Ole M. Adolfsen

Elling Jacobsen

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

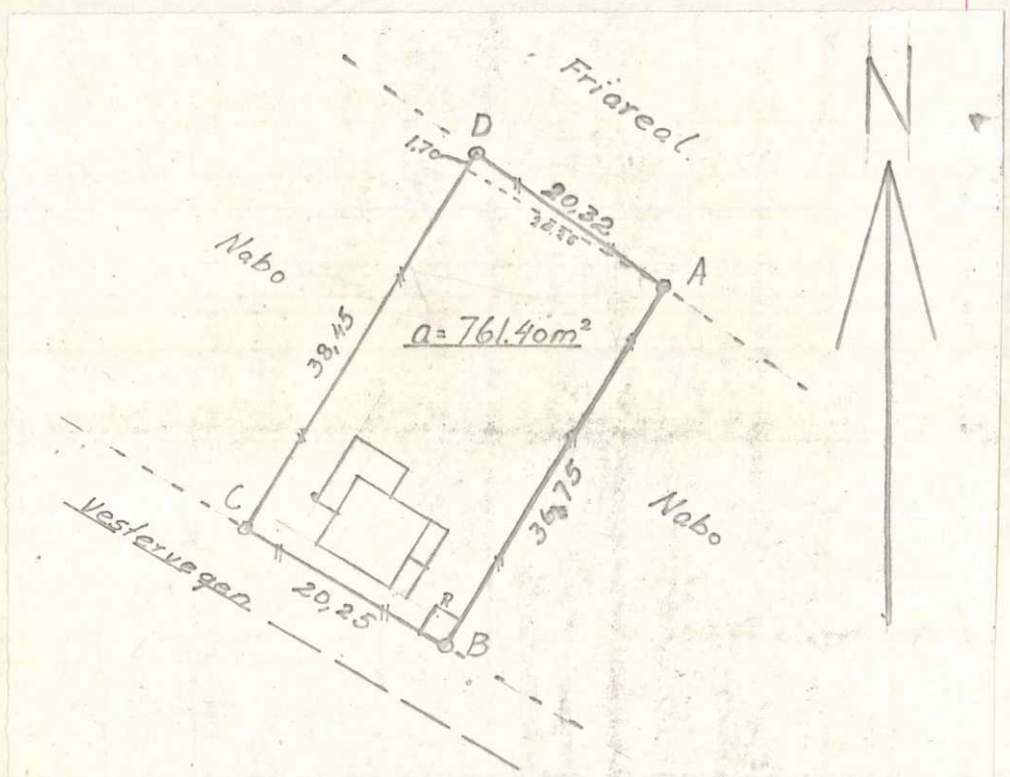
*Stryk det som ikke passer

Vedlegg

200

Vestervegen 16 gnr. 42, bnr. 243.

(Kopi av målebrev-kart)



Målebrevskart „Vestervegen 16" gnr 42 bnr	Målestokk 1:500	Tegn. / Trac. / Kfr.
	Erstatning for:	
Andøy Ingeniørkontor 7/4-76 O.M. Adolfsen	Erstattet av:	

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY
Gårdsnummer:	42
Bruksnummer:	243

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.05.2026 kl. 08:50
Produsert av:	Vera Marit Agnarsdatter
Attestert av:	Andøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	VESTERVEGEN 16
Etableringsdato:	13.05.1976
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 42 / 243	150 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 42 / 243	761 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	TOFTEN INGE	H0109	Skolegata 22 8480 ANDENES	1 / 1

Eiere registrert hos Skatte

Rolle	Status	/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten			TOFTEN INGE	H0109	Skolegata 22 8480 ANDENES	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7690019	543913		150 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	13.05.1976				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 42/1	-761
Mottaker	1871 - 42/243	761

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	25.02.2010			1871bet	25.02.2010
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1871 - Mnr mangler	0
Berørt	1871 - 42/243	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Vesterveien	1540	16			Grunnkrets:	0103	Andenes 3	Nei
						Stemmekrets:	1	Nord 1	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303	Andøy	
				7690013	543914	Postnr.område:	8480	ANDENES	
						Tettsted:	7861	Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 379 710
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7690012 Øst: 543913
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	169	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	169	Avløp:		Tatt i bruk:	01.12.1960	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	93	0	93	0	0	0
K01	0	46	0	46	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1540 Vesterveien 16	H0101	Bolig	169	0	Kjøkken	0	0	42/243

Bygningsnr: 11 379 710
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7690010 Øst: 543912
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	20	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	01.09.1992	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.06.1993	
Bruksareal totalt:	20			Tatt i bruk:	01.12.1993	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	20	0	20	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1540 Vesterveien 16		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	42/243

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TOFTEN INGE		

Bygningsnr:	190 318 664	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	36	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	01.09.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7690019 Øst: 543921	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:	11.09.1997
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

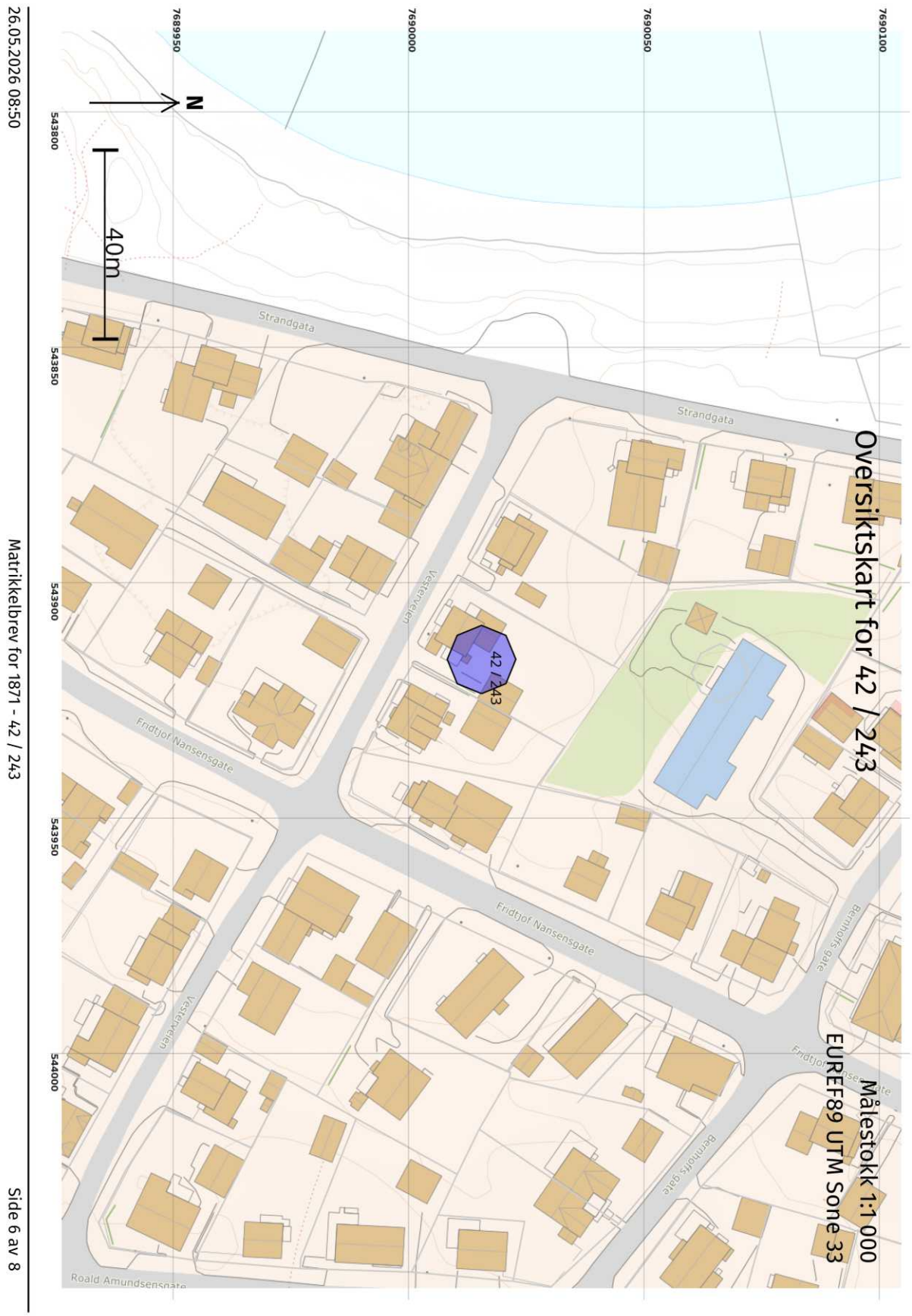
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	36	0	36	0	0	0

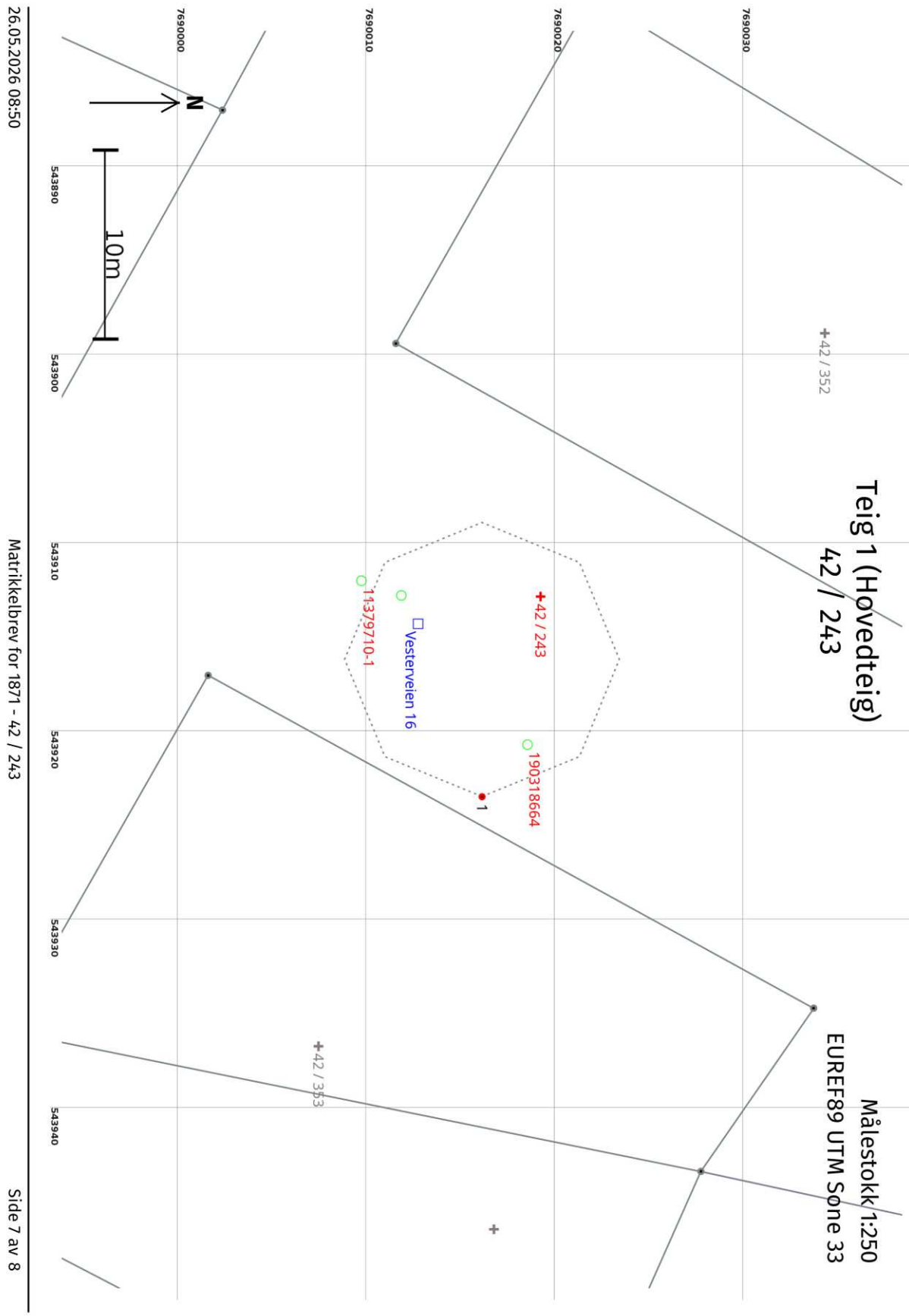
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	42/243

Vedlegg


Oversiktskart for 42 / 243
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
26.05.2026 08:50
Matrikkelbrev for 1871 - 42 / 243
Side 6 av 8
N
40m
42 / 243
Strandgata
Strandgata
Vestervelen
Fridtjof Nansensgate
Fridtjof Nansensgate
Vestervelen
Bernhofs gate
Bernhofs gate
Roald Amundsensgate
7690100
7690050
7690000
7689950
543800
543850
543900
543950
544000

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
42 / 243
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
+42 / 352
+42 / 243
+42 / 353
Vesterveien 16
1137710-1
190318664
1
N
10m
7690030
7690020
7690010
7690000
543890
543900
543910
543920
543930
543940
26.05.2026 08:50
Matrikkelbrev for 1871 - 42 / 243
Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 150 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7690019 **Øst:** 543913

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-42/243

Norkart
Utskriftsdato: 07.05.2026 10:21

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VESTERVEGEN 16	Beregnet areal	150
Etablert dato	13.05.1976	Historisk oppgitt areal	761
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Uoppgitt		
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	25.02.2010 25.02.2010			 Mnrmangler, 42/243
Skylddeling Skylddeling	13.05.1976			42/1 (-761), 42/243 (761)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7690019.49	543912.85		Ja	150	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skolegata 22 8480 ANDENES	Bosatt (B)

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	10/76

Adresse

Vegadresse: Vesterveien 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	103 Andenes 3	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11379710		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1960

2	11379710	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.12.1993
3	190318664		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	11.09.1997

1: Bygning 11379710: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.12.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	169
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	169
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EJ263-5-1
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.12.1960	12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vesterveien 16	H0101	42/243	169	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	93	0	93	0	0	0
K01	0	46	0	46	0	0	0

2: Bygningsendring 11379710-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.12.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0

Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	EJ263-5-1
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.09.1992	01.09.1992	
Igangsettingstillatelse	01.06.1993	02.02.1994	
Tatt i bruk	01.12.1993	02.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vesterveien 16	-	42/243	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	20	0	20	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Kommunal kode 1	24/92

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre
Betong

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

3: Bygning 190318664: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 11.09.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	36
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0

Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EJ263-1-11
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.09.1997	12.09.1997	
Tatt i bruk	11.09.1997	12.09.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/243	-	-	-	-	-

Etasjer

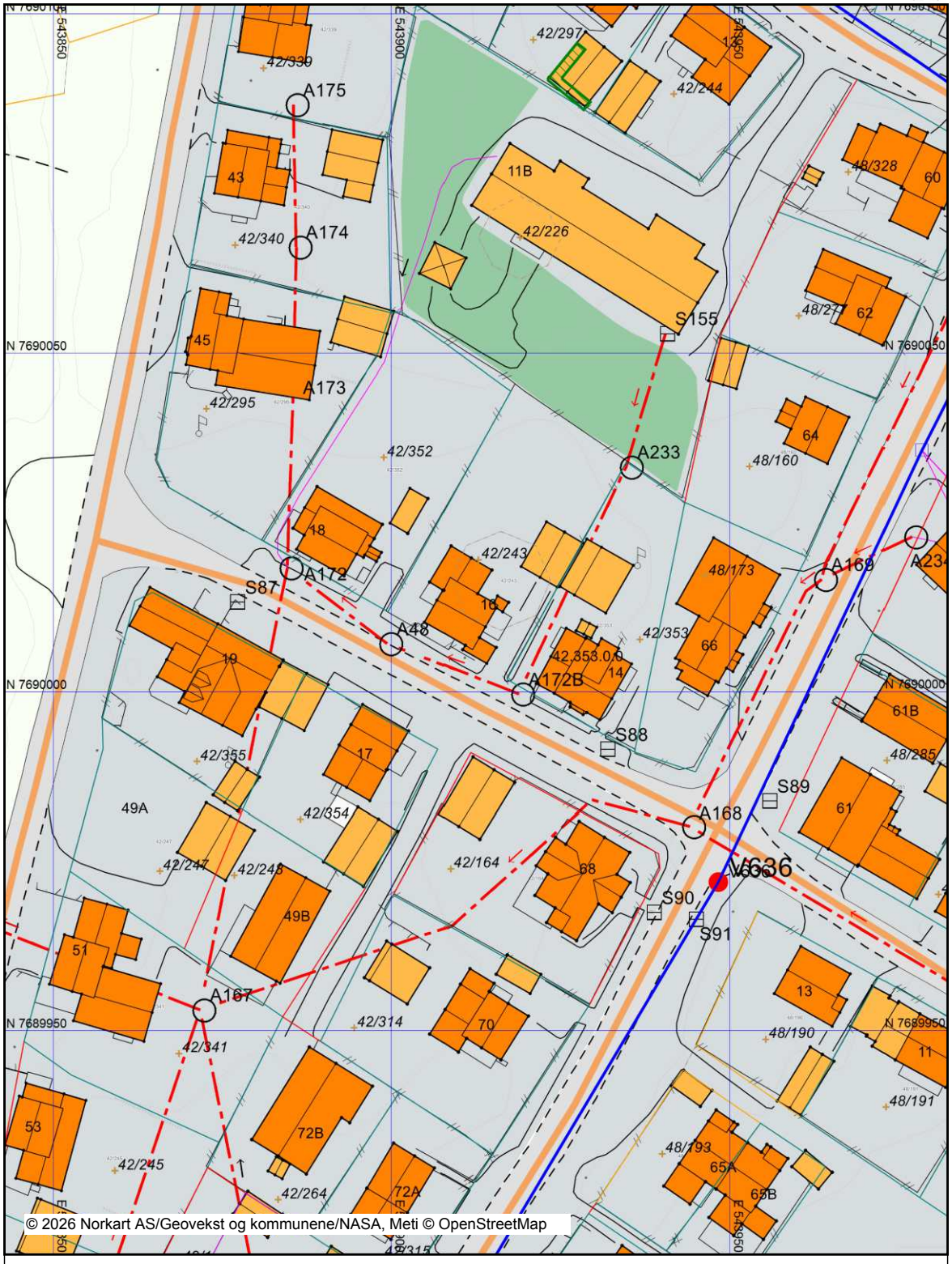
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	36	0	36	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Kommunal kode 1	126/97

Utskrift fra Norkart AS kartklient

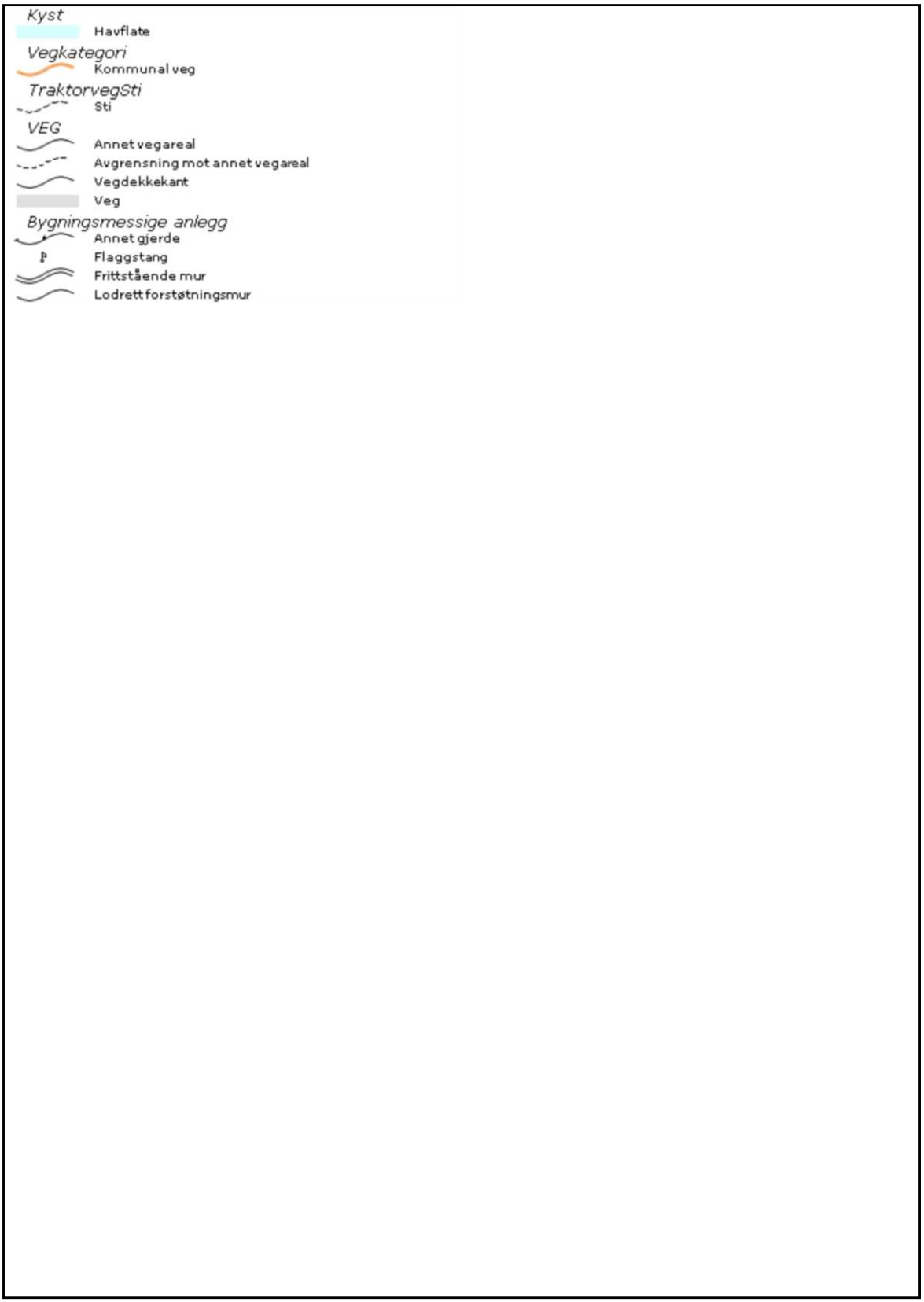
Dato: 07.05.2026 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 33N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

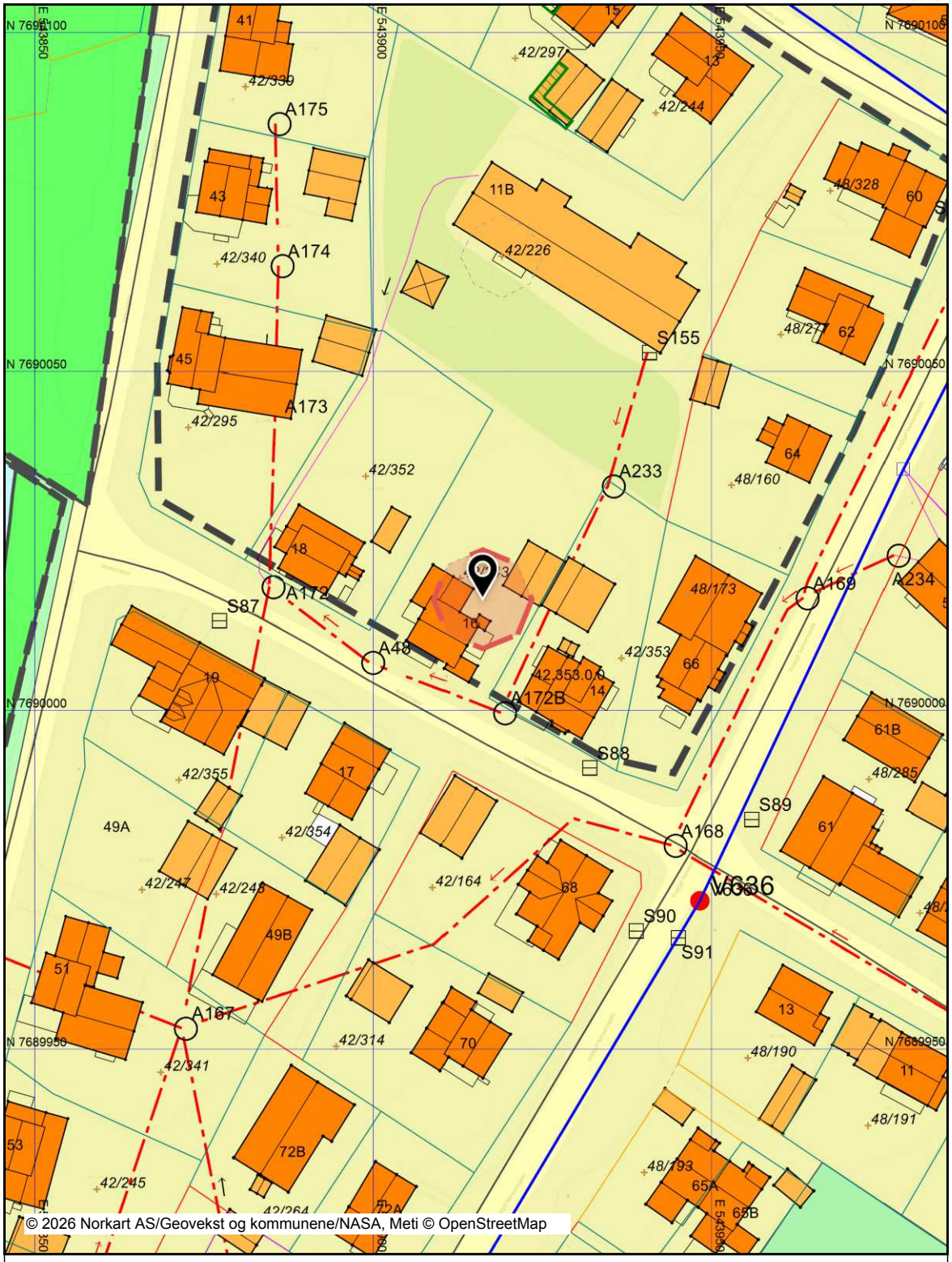
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



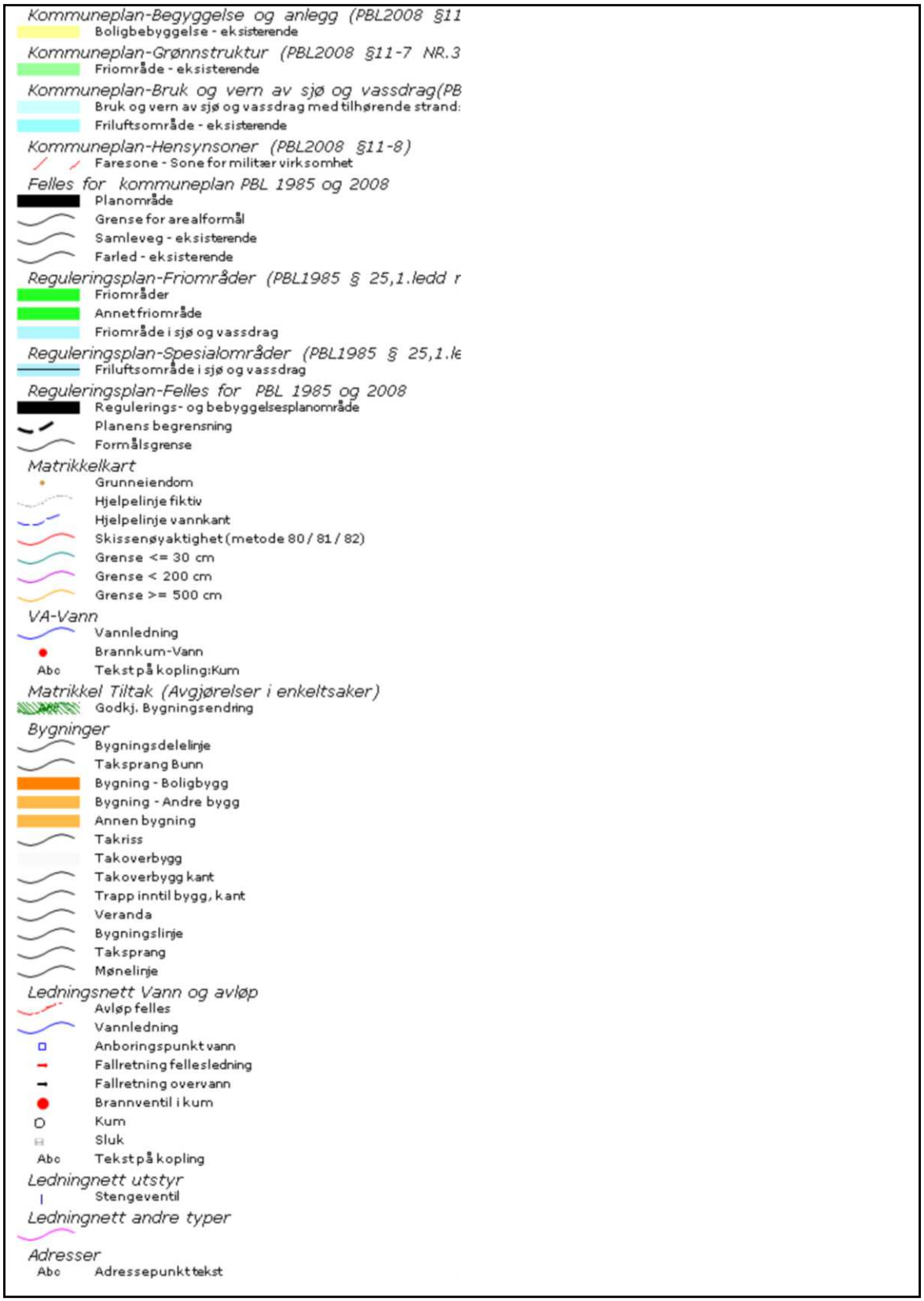
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.05.2026 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



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET BERNHOFFSGT./FR.NANSENSGT./VESTERVN./STRANDGT., ANDENES.

§ 1.

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

§ 2.

Område for offentlig bebyggelse:

a. Bebyggelsen skal nyttes til offentlig daginstitusjon for barn samt tilhørende uthus og innretninger.

b. Bygning skal oppføres med plassering som vist på planen i 1 etasje + underetasje.

§ 3.

Det er ved private servitutter ikke tillatt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 4.

Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i Andøy kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland,

Bodø, den 24. august 1978

Ole S. Aavatsmark

FYLKESMANNEN I NORDLAND

p.b. Paulsen

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260025 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Vesterveien 16, 8480 Andenes
Gnr. 42, Bnr. 243, Andøy kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no