

Velkommen til

Nordlysveien 2, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nordlysveien 2
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1978
BRA/BRA-i	260 / 212 m²
Soverom	2

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Nordlysveien 2.

Dette er en praktisk enebolig over to plan. Boligen er oppført i 1978 og tilbygd i 2002. Dobbelgarasje oppført i 2018. Boligen anses som velholdt ut i fra alder, og holder normal standard. Noe oppgraderinger må påregnes. På hovedplan finner du entré, stue, kjøkken, bad, bod og tre soverom, hvorav et ikke er omsøkt. Kjeller er innredet med trapperom, disponibelt rom, vindfang, kjellerstue, boder og bad. Kjeller er ikke omsøkt. Boligen ligger attraktivt til ca. 3 km unna sentrum, med umiddelbar nærhet til sjø og strand. Barnevennlig plassering med kort vei til hverdagsfasiliteter.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nordlysveien 2, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 283, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 295 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 80 000,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 81 090,- 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 16 843,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 723,- med 2 terminer pr. 2025

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: 212 m²
BRA - e: 48 m²
BRA totalt: 260 m²
TBA: 57 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje, samt biloppstillingsplass på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 891 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Arealet inkl. noe veiareal.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser. Stedvis synlige finmasser av sand, ellers ukjent. Drenering fra byggeår, samt 2003. Eier opplyser at det mangler vortepapp på deler av huset, på vestsiden av huset. Kommer inn vann i kjeller ved væromslag, fra frost til mildvær. Kjeller er ikke innredet på denne siden. Vortepapp montert på nord siden av huset, ufaglært arbeid. Vestsiden utført av Byggservice. Vortepapp på østsiden på tilbygg, utført av Byggservice. Resten av østsiden ufaglært. Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stedvis synlig stripefundament under grunnmur. Utvendig pusset og malt. Eier har opplyst at mur er malt i 2024. Det gjøres oppmerksom på at store deler av mur ligger under terreng eller er innkledd, og er ikke mulig å kontrollere. Relativt flatt terreng rundt boligen. Terreng var dekket med snø på befaringstidspunktet og er ikke videre vurdert. Nærmere undersøkelser må gjøres når det er fritt for snø. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent materiale fra byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering basert på alder.

Relativt flat tomt. Opparbeidet grøntareal og spredt beplanting. Gruset avkjørsel. Gode parkeringsmuligheter, samt mulighet for parkering for to biler i garasje.

Byggeår
1978 for enebolig, tilbygget i 2002 og garasje fra 2018 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 94 m²: Trapperom, soverom, vindfang, kjellerstue, 2 boder, bad.

1. etasje
BRA-i 118 m²: Entre, gang, 3 soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken.
BRA-e 48 m²: Garasje.

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.

Lovlighet: Kjellerstue og soverom i kjeller har ikke godkjente dagslysflate. Soverom har ikke godkjent vindu for rømming. Rommet har nær tilgang til ytterdør.
Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. i 1. etasje gjelder dette:
- Bod etablert i vaskerom

- Bod innlemmet i entré og utvidet (søknadspliktig).
- Soverom etablert i bod (søknadspliktig).
- Stue/kjøkken er utvidet. Det foreligger ikke plantegninger av tilbygget, kun fasadetegninger. Tilbygget er godkjent med stue/kjøkken.
- Terrasse utvidet (søknadspliktig).
- Garasje framkommer ikke av tegninger (søknadspliktig)
- Kjeller omtales i eksisterende tegninger som "ikke utgravd", eier har opplyst at deler av kjeller er innredet (søknadspliktig)
-det er etablert utvendig uisolert bod og kjellernedgang i
bakkant av garasje, samt ved tilbygg fra 2002 (søknadspliktig)

Endring av tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer, er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt.

Kjeller er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Matrikkel innehar feil iht. opplysninger gitt av eier. Eier har opplyst at bolig er tilbygget i 2002, samt garasje er oppført i 2018. Matrikkel opplyser at tilbygg er oppført i 2018 og at garasje er oppført i 2002. Det anbefales dialog med kommune for endring av matrikkel.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Eier har opplyst følgende: "Ang Kommunen og papirer så er det søkt om ferdigattest for kjelleren.
Det er også innhentet nye nabovarsler og søkt om
restaurering og utvidelse av garasjen , samt sendt inn
ferdigattest til kommunen."

Standard
Boligen fremstår med normal og vedlikeholdt standard, ut i fra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkken med lyse, slette fronter. Benkeplate i heltre med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap. Plass for frittstående komfyr, samt kjøle/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin. Normale bruksmerker registrert. Vannstopper og komfyrvakt anbefales montert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom, 1. etasje:
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Malte bygningsplater på vegg. En vegg med våtromsplater. Himling av 60x120 cm malte takplater. Seksjonsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt servant. Speilskap på vegg. Opplegg for vaskemaskin, toalett og dusjkabinett. Naturlig avtrekk i vegg. Ingen tilluft. Gulv er opplyst å være fra før 1997. Rommet har malte bygningsplater på store deler av vegg. Disse platene anses ikke å være en godkjent løsning i våt sone.

Bad, kjeller:
Malte bygningsplater og våtromsplater på vegg. Himling av 60x120 cm malte takplate. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert og tilfredsstiller ikke krav ved oppføringstidspunkt. Gulv er tilnærmet flatt. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Servant, høyskap og speil på vegg. Toalett med innebygget sisterne, samt dusjkabinett. Normale bruksmerker registrert. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:
Vegger: Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, malt panel, malt mur og våtromsplater. Malte bygningsplater i garasje.
Gulv: Boligen har gulv med belegg, laminat, malt parkett og flis. Betong i deler av kjeller, samt garasje. Gulv i stue/kjøkken byttet i 2017. Varme i gulv i alle oppholdsrom i kjeller, samt bad/vaskerom i 1. etg.
Himling: Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, malt panel og sementfiberplater i deler av bod i kjeller. Malte bygningsplater i garasjen. Normale bruksmerker registrert. Det gjøres oppmerksom på at det ikke vites om sementfiberplater kan inneholde asbest. Det er etablert vindeltrapp mellom kjeller og 1. etasje. Trappen er utført i malt tre. Boligen har malte profilerte dører. Ukjent alder. Normale bruksmerker registrert.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring. Stedvis synlig isopor ved hull i gulv, i kjeller. Etasjeskille mellom kjeller og 1. etg. av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Pipe og ildsted:
Lecapipe fra byggeår. Stedvis pusset og malt. Ildsted etablert i stue. Ovn fra 2020. Sotluke etablert i kjeller. Andøy kommune gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 10.01.2018. Se også selgers egenerklæring. Har tidligere vert lekkasje ved pipe som er utbedret.

Rom Under Terreng:
Boligen har kjeller og flere rom under terreng. Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Andre innvendige forhold:
Varmepumpe montert i tilbygg/kjøkken, i 1. etg. Eksakt alder er ukjent. Pumpe er opplyst montert etter 2002.

Vannledninger:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.

Avløpsrør:
Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i kjeller og er produsert i 1999.

Elektrisk anlegg:
Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i garderobe i entre. OV på 56Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 3 stk. 16Amp. kurser, 5 stk. 15Amp. kurser, og 6 stk. 10Amp. kurser. Nytt sikringsskap, utført ca. 2002.
Utestikk og ny kurs montert av Andenes Elektriske, 2015.

Branntekniske forhold:
Utstyr for varsling og slukking er kontrollert og funnet i orden.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp i plast. Det er registrert skjøter som er glidd fra hverandre i bakkant av garasje, samt på tilbygg. Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende tilkomst for feier.
- Veggkonstruksjon: Deler av kledning er av eldre alder. Kledningen fremstår som normalt godt vedlikehold men har begrenset restlevetid. Det er stedvis manglende musebånd i nerkant av kledning.
- Vinduer: Enkelte eldre vinduer er litt værslit, samt enkelte vindu tar i karm.
- Dører: Dør ved nedgang til kjeller bak garasje har utvendig fuktskade i overflate. Boddør ved kjellernedgang ved soverom kniper i karm. Ytterdør ved kjellernedgang ved soverom er fuktpåvirket i nedre del. En av garasjeportene er skadet i nedre del.
- Balkonger og terrasser: Rekkverk på veranda er lavere enn dagens forskriftskrav.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Krypkjeller: Krypkjeller har ikke tilkomst. Eier har opplyst at sand fra utgraving av kjeller er fylt inn i ett lukket rom i kjeller.
- Innvendige trapper: Trappen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til trapper med tanke på fri bredde, rekkverkshøyde og håndløper.
- Innvendige dører: Enkelte dører tar/kniper i terskel/karm.
- Varmepumpe: Vurdering basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme.
- Bad, kjeller: Rommet har malte bygningsplater som ikke er fuktbestandige i våt sone, samt dør i våt sone. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken: Eier har opplyst at lys i ventilator ikke fungerer.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.

- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering. Eier opplyser at det kan ved visse vindretninger oppleves lukt fra sluk.
- Ventilasjon: Avtrekk fra bad i kjeller føres ikke ut gjennom yttervegg. Avtrekk slipper varm og fuktig luft fra bad ut i uinnredet kjeller.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannsbereder er over 20 år. Det er ikke tilfredsstillende avrenning fra bereder.

TG3 - Utvendig:
- Takkonstruksjon/Loft: Takoverbygg til kjellernedgang ved soverom er ikke håndverksmessig utført i overgang mellom vegg/tak. Det lekker vann inn i overgang mellom vegg/tak ved kjellernedgang. Pappskuffer for ivaretagelse av lufting ligger stedvis opp mot undertak. Det er stedvis isolasjon uten vindsperrende sjikt. Det er registrert mugg/sopp og fuktgjennomtrenging i deler av undertak over tilbygg. Eier har opplyst om inntrenging av vann i takkonstruksjon mellom garasje og bolig.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Pipen er kledd inn på alle 4 sider i kjeller. Begrenset mulighet for inspeksjon via luke i vegg. Avstand fra brennbar vegg til sotluke er ca 30 cm. Mål er kun omtrentlig og kan avvike. Det er registrert sprekk i pipe på kaldloft. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av synlighet av vanger.
- Rom Under Terreng: Det er stedvis registrert synlig fukt i kjeller. Se selgers egenerklæring. kjeller anses ikke å ha tilfredsstillende lufting. Spor etter mus registrert.
- Bad/vaskerom, 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad, kjeller: Det er registrert hull i gulvbelegg ved dør. Plassering av sluk er ikke iht. bransjestandard. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av hull i belegg.
- Elektrisk anlegg: Basert på opplysninger fra eier om ufaglært arbeid ved garasje, anbefales det kontroll av det elektriske anlegget.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Ikke fall til sluk, bad 1. etasje. Dårlig/eldre silikonering mellom fliser på vegg/gulv.

Pkt. 2: Ufaglært har utført arbeider på bad i 1. etasje i 2018, bla. skifte av innredning og nye veggplater på veggene. Bad i kjeller ble bygget i 2012. Faglært la gulvbelegg, våtromsplater og standard veggplater på veggene. Vannlekkasje fra bad i 1. etasje, noen skader på takplatene, som ble byttet i 2016. Rørarbeid er utført av rørlegger.

Pkt. 4: Lekkasje rundt pipe i 2005. Pipe utbedret og nytt tak rundt pipe. Liten lekkasje tak garasje 2018. Tetting av overgang hustak/garasje tak av ufaglært. Har ikke vært vanninntrenging siden.

Pkt. 5: Bytting av vinduer. Soverom mot vest i 2005. Soverom øst og stue nord 2019. Stuevinduer i 2025. Altandør ca 2013. Utført av ufaglært.

Pkt. 7: Ny garasje oppført av ufaglært i 2018.

Pkt. 9: Mangler vortepapp på deler av huset, Mangler på vestsiden av huset. Kommer inn vann i kjeller ved væromslag, fra frost til

mildvær. Kjeller er ikke innredet på denne siden.

Pkt. 11: Vortepapp montert på nord siden av huset. Vestsiden utført av Byggservice i 2003. Resten av østsiden utført av ufaglært.

Pkt. 14: Ikke feil på avløp, men kan ved visse vindretninger oppleve lukt fra sluk.

Pkt. 20: Installert ny peis. Utført av ufaglært i 2020.

Pkt. 23: Utekontakt montert. Nytt sikringsskap montert av Andenes Elektriske ca 2002. Ufaglært har montert det elektriske i garasje som lys og støpsel. Ufaglært har montert ledspotter i stue.

Pkt. 26: Påbygg på 22 m² i to etasjer. Utført av byggfirma Byggservice Andenes, år 2002. Sand fjernet fra opprinnelig kjeller ca 50m². Ble bygget stue, bod og bad i 2012. Sand i øvrige 3/4 ble fjernet i 2019. Samt støpt gulv og ny inngang til kjeller. Påbygg godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Deler av kjeller er innredet. Vet ikke om tiltaket er godkjent av kommunen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Boligen har taktekking av plater i metall. Tekkingen er i hovedsak fra byggeår. Tekking over tilbygg fra 2002. Undertak av armert plast fra byggeår, samt Ranit og Brettex fra 2002.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av metall og plast. Løs takstige og beslag i metall. Renner er i hovedsak byttet i senere tid.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå. Utvendig stående og liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater. Eier har opplyst at kledning er malt i 2024.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltakkonstruksjon av prefabrikkerte w-takstoler. Tak over tilbygg av sperrekonstruksjon fra 2002. Tak over garasje med ukjent utførelse. Konstruksjon ved boligen er bygget opp som en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurter. Tilleggsisolert i 2002 ifølge eier. Lufting i rafter. Tilkomst via loftsluke i gang. Tak over tilbygg er bygget opp med diffusjons åpent undertak.

Vinduer:
Boligen har vindu med malte trekarmer og 2-lags glass. Vindu er byttet i tidsrommet 1992 - 2024. Enkelte vindu av eldre ukjent alder. Normale bruksmerker registrert.

Dører:
1 stk. hovedinngangsdør i finert Teak. Malt i senere tid. Døren har 2-lags glass og er av eldre ukjent alder.

1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er fra 2018.
1 stk. malt boddør med 2-lags glass. Døren er fra 2008.
1 stk. malt ytterdør. Ukjent alder.
1 stk. malt verandadør med 2-lags glas. Døren er fra 2013.
1 stk. garasjedør i aluminium. Døren er av ukjent alder.
2 stk. isolerte stålporter. Elektrisk åpner. Porter er fra 2018.

Balkonger og terrasser:
Det er etablert veranda og platt på ca. 57m², i forkant av boligen. Utvendig tilkomst, samt tilkomst fra stue. Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer. Stedvis drager/søylesystem fundamentert på mark. Malt rekkverk av stående bord. Store deler av veranda og platt var dekket med snø og er derav ikke videre vurdert. Nærmer undersøkelser må gjøres når det er fritt for snø.

Utvendige trapper:
Trapp ved hovedinngang. Trappen er utført i strekkmetall og impregnerte materialer.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Nordlysveien, ilag med boliger oppført i samme tidsepoke. Boligen ligger i et attraktivt og etablert område på Toften ved innkjøringa til Andenes. Nærhet til populære fri/turområder. Barnevennlig strøk med lite trafikk i de kommunale gater. Gang og sykkelveg fra Toften og inn til sentrum av Andenes, ca 3 km. Normale utsiktsforhold over omkringliggende områder og normale solforhold.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 24.07.1978, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger byggemelding for balkong og garasje fra 1979. Søknad godkjennes for garasje, men balkong ble ikke behandlet pga. manglende naboerklæring. Garasje er registrert som revet iht. matrikkelrapport, i forbindelse med oppføring av ny garasje.

Det foreligger igangsettingstillatelse og fasadetegninger av tilbygg med stue/kjøkken og kjeller fra 2002. Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende oppføring av tilbygd dobbelgarasje, med unntak av at bygget er registrert med igangsettingstillatelse i matrikkelen i 2018. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbyggene i følge kommunen. Dette innebærer en

risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
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.

Tilsynsrapport fra lokalt brannvesen viser at det ikke er avdekket avvik, men at det noteres at det mangler røykvarsler i gang og i stue/kjøkken, samt godkjent slukkeutstyr. Tilsynet var utført i 2018, og kan ha blitt rettet i etterkant av rapportdato.

Det er ikke registrert oljetank på eiendommen. Enkelte eldre kobberrør fra tidligere oljefyr registrert i kjeller. Det vites ikke om rør kan inneholde restolje.

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

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan for utvidelse av reguleringsplan for Toften II med planID 197601, datert 26.06.1976.
Eiendommen er avsatt til boligformål iht. kommuneplanens arealdel.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

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

Andre opplysninger

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

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

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
Harald Nilsen og Inger-Marie Nilsen

Heftelser og servitutter
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 2,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (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 14-01-2026 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst AS.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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

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

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

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 14.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 04.11.2025
Energiattest, datert 05.11.2025
Bygningstegninger, datert 1976
Midlertidig brukstillatelse, datert 24.07.1978
Vedtak garasje og balkong, datert 05.03.1979
Bygningstegninger tilbygg
Vedtak tilbygg, datert 21.05.2002
Matrikkelrapport, datert 04.11.2025
Grunnkart, datert 04.11.2025
Kommuneplan, datert 04.11.2025
Målebrev, datert 16.03.1977
Arealoverføring, datert 27.12.2018
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



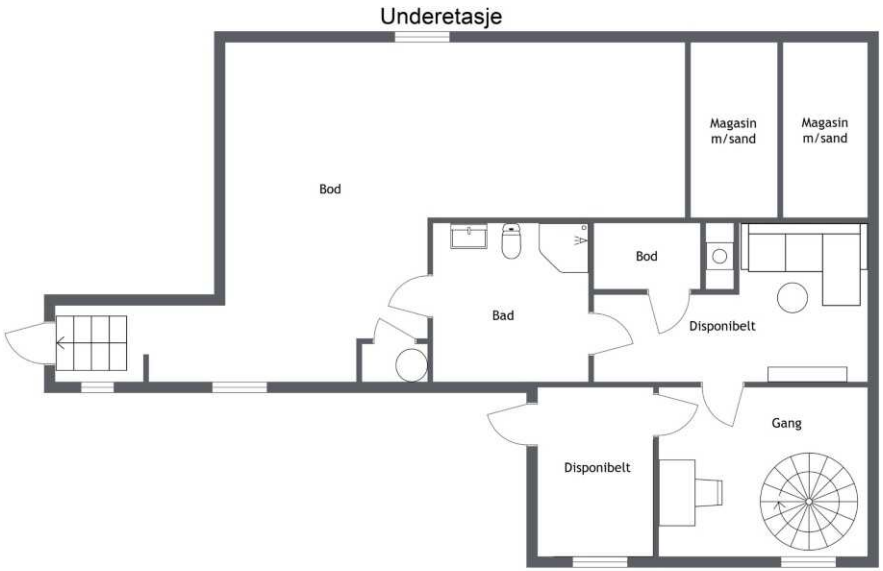








Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 42, bnr. 283

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 28.11.2025 **Rapportdato:** 14.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1594 **Referansenummer:** XK1224

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Erlend Knutsen

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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),
Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.
Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.
Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.
Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.
Robin Ridderseth har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

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.

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i Nordlysveien, ilag med boliger oppført i samme tidsepoke.
Boligen ligger i et attraktivt og etablert område på Toften ved innkjøringa til Andenes.
Nærhet til populære fri/turområder. Barnevennlig strøk med lite trafikk i de kommunale gater.
Gang og sykkelveg fra Toften og inn til sentrum av Andenes, ca 3 km.
Normale utsiktsforhold over omkringliggende områder og normale solforhold.

Enebolig i en etasje og kjeller. Oppført i 1978.
Garasje i tilknytning til bolig. Oppført i 2018.

Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Boligen har taktekking av plater i metall. Tekkingen er i hovedsak fra byggeår. Tekking over tilbygg fra 2002.
Undertak av armert plast fra byggeår, samt Ranit og Brettex fra 2002.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av metall og plast. Løs takstige og beslag i metall.
Renner er i hovedsak byttet i senere tid.

Yttervegger:
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå. Utvendig stående og liggende kledning.
Innvendig kledd med bygningsplater.

Eier har opplyst at kledning er malt i 2024.

Takkonstruksjon:
Saltakkonstruksjon av prefabrikkerte w-takstoler. Tak over tilbygg av sperrekonstruksjon fra 2002. Tak over garasje med ukjent utførelse.
Konstruksjon ved boligen er bygget opp som en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurter. Tilleggsisolert i 2002. ifølge eier.
Lufting i rafter. Tilkomst via loftsluke i gang.
Tak over tilbygg er bygget opp med diffusjons åpent undertak.

Vindu:
Boligen har vindu med malte trekarmer og 2-lags glass.

Vindu er byttet i tidsrommet 1992 - 2024. Enkelte vindu av eldre ukjent alder.
Normale bruksmerker registrert.

Dør:
1 stk. hovedinngangsdør i finert Teak. Malt i senere tid. Døren har 2-lags glass og er av eldre ukjent alder.
1 stk. malt ytterdør med 2-lagd glass. Døren er fra 2018.
1 stk. malt boddør med 2-lags glass. Døren er fra 2008.
1 stk. malt ytterdør. Ukjent alder.
1 stk. malt verandadør med 2-lags glas. Døren er fra 2013.
1 stk. garasjedør i aluminium. Døren er av ukjent alder.
2 stk. isolerte stålporter. Elektrisk åpner. Porter er fra 2018.

Veranda/platt:
Det er etablert veranda og platt på ca. 57m², i forkant av boligen.
Utvendig tilkomst, samt tilkomst fra stue.
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer. Stedvis drager/søylesystem fundamentert på mark.
Malt rekkverk av stående bord.

Store deler av veranda og platt var dekket med snø og er derav ikke videre vurdert. Nærmer undersøkelser må gjøres når det er fritt for snø.

Trapp:
Trapp ved hovedinngang.
Trappen er utført i strekkmetall og impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, malt panel, malt mur og våtromsplater. Malte bygningsplater i garasje.

Gulv:
Boligen har gulv med belegg, laminat, malt parkett og flis. Betong i deler av kjeller, samt garasje.
Gulv i stue/kjøkken byttet i 2017. Varme i gulv i alle oppholdsrom i kjeller, samt bad/vaskerom i 1. etg.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, malt panel og sementfiberplater i deler av bod i kjeller. Malte bygningsplater i garasjen.

Etasjeskille:
Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring. Stedvis synlig isopor ved hull i gulv, i kjeller.
Etasjeskille mellom kjeller og 1. etg. av trebjelkelag Ukjent isolasjonsnivå.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et usikkert område med tanke på forekomst av radon. Det betyr at det ikke finnes tilstrekkelig måledata eller geologisk informasjon til å si sikkert om radonnivået er lave eller høye.

Pipe og ildsted:
Lecapipe fra byggeår. Stedvis pusset og malt.
Ildsted etablert i stue. Ovn fra 2020.
Sotluke etablert i kjeller.

Rom under terreng:
Boligen har kjeller og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp:
Det er etablert vindeltrapp mellom kjeller og 1. etg.
Trappen er utført i malt tre.

Dør:
Boligen har malte profilerte dører.
Ukjent alder.
Normale bruksmerker registrert.

Andre innvendige forhold:
Varmepumpe montert i tilbygg/kjøkken, i 1. etg.
Eksakt alder er ukjent. Pumpe er opplyst montert etter 2002.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etg.
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Malte bygningsplater på vegg. En vegg med våtromsplater.
Himling av 60x120 cm malte takplater. Seksjonsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt servant. Speilskap på vegg.
Opplegg for vaskemaskin, toalett og dusjkabinett. Naturlig avtrekk i vegg. Ingen tilluft.

Gulv er opplyst å være fra før 1997. Rommet har malte bygningsplater på store deler av vegg. Disse platene anses ikke å være en godkjent løsning i våt sone.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Rommet må påregnes renovert.
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.
Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad/vaskerom på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper og oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Bad/vaskerom er fra før 1997 og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet i 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Bad i kjeller.
Rommet har belegg på gulv og elektriske varmekabler. Malte bygningsplater og våtromsplater på vegg.
Himling av 60x120 cm malte takplater. Servant, høyskap og speil på vegg. Toalett med innebygget sisterne, samt dusjkabinett.
Elektrisk avtrekk i vegg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger. Måling er gjort i vegg mot bad.
Målinger i bunnsvill viser 13,8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med lyse, slette fronter. Benkeplate i heltre med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Plass for frittstående komfyr, samt kjøle/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin.
Normale bruksmerker registrert.
Vannstopper og komfyrvakt anbefales montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i kjeller og er produsert i 1999.

Elektrisk anlegg:
Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i garderobe i entre.
OV på 56Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 3 stk. 16Amp. kurser, 5 stk. 15Amp. kurser, og 6 stk. 10Amp. kurser.

Nytt sikringsskap, utført ca. 2002.
Utestikk og ny kurs montert av Andenes Elektriske, 2015.

Utstyr for varsling og slukking:
Utstyr for varsling og slukking er kontrollert og funnet i orden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Beskrivelse av eiendommen

Stedvis synlige finmasser av sand, ellers ukjent.

Drenering:
Drenering fra byggeår, samt 2003.

Eier opplyser at det mangler vortepapp på deler av huset, på vestsiden av huset.
Kommer inn vann i kjeller ved væromslag, fra frost til mildvær.
Kjeller er ikke innredet på denne siden.
Vortepapp montert på nord siden av huset, ufaglært arbeid.
Vestsiden utført av Byggservice.
Vortepapp på østsiden på tilbygg, utført av Byggservice. Resten av østsiden ufaglært.

Grunnmur og fundament:
Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stedvis synlig stripefundament under grunnmur.
Utvendig pusset og malt. Eier har opplyst at mur er malt i 2024.

Det gjøres oppmerksom på at store deler av mur ligger under terreng eller er innkledd, og er ikke mulig å kontrollere.

Terreng:
Relativt flatt terreng rundt boligen.
Terreng var dekket med snø på befaringstidspunktet og er ikke videre vurdert.
Nærmere undersøkelser må gjøres når det er fritt for snø.

Terreng anbefales generelt kontrollert i tider med mye nedbør og overflate vann.
Tiltak kan ikke utelukkes da terreng kan være en medvirkende faktor for inntrenging av vann i kjeller.

Utvendig vann og avløp:
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent materiale fra byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Vurdering basert på alder.

Oljetank:
Det er ikke registrert oljetank på eiendommen.
Enkelte eldre kobberrør fra tidligere oljefyr registrert i kjeller.

(Det vites ikke om rør kan inneholde restolje.)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	260 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	260 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke med dagens situasjon. Garasje framkommer ikke av tegninger.
Kjeller omtales i eksisterende tegninger som "ikke utgravd".
Det er etablert utvendig uisolert bod og kjellernedgang i bakkant av garasje, samt ved tilbygg fra 2002.
Bygg fremkommer ikke av tegninger. Nærmere undersøkelser med kommune anbefales.
Det er gjort endringer i planløsning for 1. etg. Opprinnelig vaskerom er fjernet og bod er etablert. Opprinnelig boder er fjernet og brukes i dag som soverom, samt entre med garderobe.
Endringer fra sekundære rom til primære rom anses å være søknadspliktig tiltak. Det anbefales nærmere undersøkelser med kommune. Nødvendighet av søknad for godkjenning kan ikke utelukkes.

Eier har opplyst at deler av kjeller er innredet, tiltaket er ikke godkjent av kommunen.
Endringer av sekundære rom til primære rom anses å være søknadspliktige tiltak.
Det anbefales nærmere undersøkelser med kommune.
Nødvendighet av søknad for godkjenning kan ikke utelukkes.
Det gjøres oppmerksom på at slike søknader kan avslås.

Eier har opplyst følgende: "Ang Kommunen og papirer så er det søkt om ferdigattest for kjelleren.
Det er også innhentet nye nabovarsler og søkt om restaurering og utvidelse av garasjen , samt sendt inn ferdigattest til kommunen."

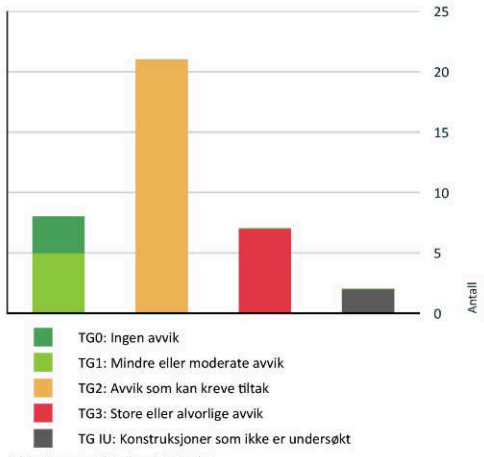
Matrikkel innehar feil iht. opplysninger gitt av eier. Eier har opplyst at bolig er tilbygget i 2002, samt garasje er oppført i 2018.
Matrikkel opplyser at tilbygg er oppført i 2018 og at garasje er oppført i 2002. Det anbefales dialog med kommune for endring av matrikkel.

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

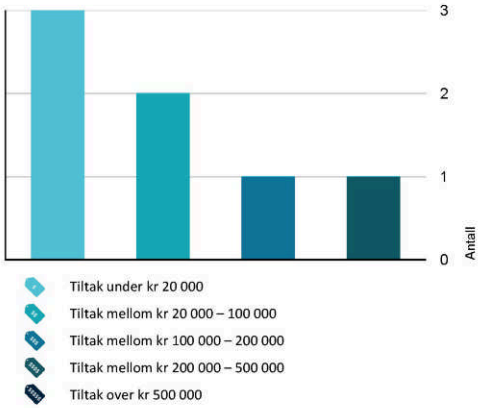
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** 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 > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygg på 22 m2 i 2 etasjer, utført av Byggservice Andenes.
2012	Ombygging	Kjeller utgravd og ombygget.
2019	Ombygging	Kjeller videre utgravd, samt støpt gulv og ny inngang til kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av plater i metall. Tekkingen er i hovedsak fra byggeår. Tekking over tilbygg fra 2002.
Undertak av armert plast fra byggeår, samt Ranit og Brettex fra 2002.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Avvik gjelder undertak og taktekking fra byggeår.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall og plast. Løs takstige og beslag i metall. Renner er i hovedsak byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

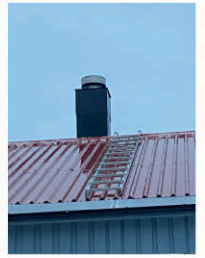
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp i plast.
Det er registrert skjøter som er glidd fra hverandre i bakkant av garasje, samt på tilbygg.
Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende tilkomst for feier.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Skjøter som er glidd fra hverandre må påregnes utbedret.
Det er ikke krav til utbedring av snøfanger opp til dagens forskriftskrav.
Tilfredsstillende adkomst for feier må påregnes etablert.



Bildet viser en av skjøtene som er glidd fra hverandre.



Bildet viser takstige.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig stående og liggende kledning.
Innvendig kledd med bygningsplater.

Eier har opplyst at kledning er malt i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av kledning er av eldre alder. Kledningen fremstår som normalt godt vedlikehold men har begrenset restlevetid.
Det er stedvis manglende musebånd i nerkant av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av prefabrikkerte w-takstoler. Tak over tilbygg av sperrekonstruksjon fra 2002. Tak over garasje med ukjent utførelse.
Konstruksjon ved boligen er bygget opp som en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurter. Tilleggsisolert i 2002. ifølge eier.
Lufting i rafter. Tilkomst via loftsluke i gang.
Tak over tilbygg er bygget opp med diffusjons åpent undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takoverbygg til kjellernedgang ved soverom er ikke håndverksmessig utført i overgang mellom vegg/tak. Det lekker vann inn i overgang mellom vegg/tak ved kjellernedgang.
Pappskuffer for ivaretagelse av lufting ligger stedvis opp mot undertak.
Det er stedvis isolasjon uten vindsperrende sjikt.
Det er registrert mugg/sopp og fuktgjennomtrenging i deler av undertak over tilbygg.
Eier har opplyst om inntrenging av vann i takkonstruksjon mellom garasje og bolig.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av fuktinntrenging ved tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tro er stedvis fuktpåvirket, samt stedvis synlig fukt i vegg ved dør. Drypp mellom tak og vegg, samt manglende trekantlist mellom vindski og taktekking.
Inntrenging av vann kan medføre svekket levetid av konstruksjon, hyppigere vedlikeholdsintervall og i verste fall råte.
Utbedringer må påregnes.

Manglende lufting medfører fare for varmegjennomgang og kondensering.
Manglende vindsperrende sjikt over isolasjon kan medføre fare for innblåsing av kald luft og redusert effekt av isolasjon.
Lokale utbedringer må påregnes.

Nærmere undersøkelser av fuktgjennomtrenging må gjøres. Årsak og omfang er ikke kjent grunnet vanskelig tilkomst. Fukt kan stamme fra overgang mellom opprinnelig takkonstruksjon og tilbygg.
Utbedring må påregnes.

Fuktinntrenging i takkonstruksjon ved garasje er opplyst utbedret. Se også selgers egenerklæring.
Takkonstruksjonen står åpen i dette området. Åpen konstruksjon medfører at varm inneluft kan stige opp i konstruksjon og kondensere. Fare for fukt i konstruksjon. Utbedring av innvendig himling må påregnes. Konstruksjon er kun observert fra undersiden og eventuelt omfang er ikke kjent.

Avvik som omhandler inntrenging av fukt/vann anses å være prekært, og anbefales utbedret snarlig, da dette medfører fare for økt omfang.
Det gjøres oppmerksom på at kostnadsoverslaget under kun er et estimat. Det anbefales innhenting av pris fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser pappskuffer som ligger opp mot undertak.



Bildet viser deler av undertak hvor det er registrert fuktgjennomtregning.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har vindu med malte trekarmer og 2-lags glass.

Vindu er byttet i tidsrommet 1992 - 2024. Enkelte vindu av eldre ukjent alder.
Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte eldre vinduer er litt værslit, samt enkelte vindu tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

TG 2 Dører

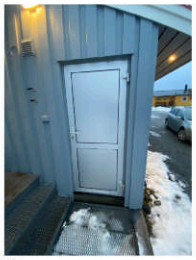
1 stk. hovedinngangsdør i finert Teak. Malt i senere tid. Døren har 2-lags glass og er av eldre ukjent alder.
1 stk. malt ytterdør med 2-lagd glass. Døren er fra 2018.
1 stk. malt boddør med 2-lags glass. Døren er fra 2008.
1 stk. malt ytterdør. Ukjent alder.
1 stk. malt verandadør med 2-lags glas. Døren er fra 2013.
1 stk. garasjedør i aluminium. Døren er av ukjent alder.
2 stk. isolerte stålporter. Elektrisk åpner. Porter er fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

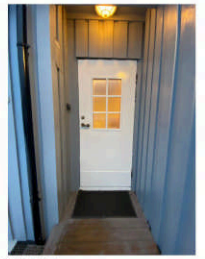
Dør ved nedgang til kjeller bak garasje har utvendig fuktskade i overflate.
Boddør ved kjellernedgang ved soverom kniper i karm.
Ytterdør ved kjellernedgang ved soverom er fuktpåvirket i nedre del.
En av garasjeportene er skadet i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.
Enkelte dører, samt nedre ledd av garasjeport må påregnes utskiftet.



Bildet viser dør til garasje



Bildet viser hovedinngangsdør.



Utvendig oversiktsbilde, viser dørene til kjeller samt plassbygget dør til bod.



Bildet viser garasjeporter.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert veranda og platt på ca. 57m², i forkant av boligen.
Utvendig tilkomst, samt tilkomst fra stue.
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer. Stedvis drager/søylesystem fundamentert på mark.
Malt rekkverk av stående bord.

Store deler av veranda og platt var dekket med snø og er derav ikke videre vurdert. Nærmer undersøkelser må gjøres når det er fritt for snø.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk på veranda er lavere enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Bildet viser deler av veranda/platt.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang.
Trappen er utført i strekkmetall og impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, malt panel, malt mur og våtromsplater. Malte bygningsplater i garasje.

Gulv:
Boligen har gulv med belegg, laminat, malt parkett og flis. Betong i deler av kjeller, samt garasje.
Gulv i stue/kjøkken byttet i 2017. Varme i gulv i alle oppholdsrom i kjeller, samt bad/vaskerom i 1. etg.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, malt panel og sementfiberplater i deler av bod i kjeller. Malte bygningsplater i garasjen.

Normale bruksmerker registrert.

(Det gjøres oppmerksom på at det ikke vites om sementfiberplater kan inneholde Asbest)

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring. Stedvis synlig isopor ved hull i gulv, i kjeller.
Etasjeskille mellom kjeller og 1. etg. av trebjelkelag Ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på ca 15-16 mm registrert i 1. etg.
(En del mindre ujevnheter registrert i kjeller.)

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et usikkert område med tanke på forekomst av radon. Det betyr at det ikke finnes tilstrekkelig måledata eller geologisk informasjon til å si sikkert om radonnivået er lave eller høye.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak:
Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG 3 Pipe og ildsted

Lecapipe fra byggeår. Stedvis pusset og malt.
Ildsted etablert i stue. Ovn fra 2020.
Sotluke etablert i kjeller.

Andøy kommune gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 10.01.2018.
Se også selgers egenerklæring. Har tidligere vert lekkasje ved pipe som er utbedret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipen er kledd inn på alle 4 sider i kjeller. Begrenset mulighet for inspeksjon via luke i vegg. Avstand fra brennbar vegg til sotluke er ca 30 cm. Mål er kun omtrentlig og kan avvike.
Det er registrert sprekk i pipe på kaldloft.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av synlighet av vanger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Løsningen anbefales ikke. Nærmere undersøkelser anbefales av feie/brannvesen.
Nærmere undersøkelser må gjøres av sprekk i pipe. Omfang er ukjent.
Utbedringer bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser sotluke.



Bildet viser sprekk mellom element.



Bildet viser sprekk mellom element.



Bildet viser ovn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har kjeller og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis registrert synlig fukt i kjeller.
Se selgers egenerklæring.
kjeller anses ikke å ha tilfredsstillende lufting. Spor etter mus registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fukt må ses i sammenheng med drenering. Ifølge eier kommer fukt kun i området hvor kjeller ikke er innredet.
Det er utført provisoriske tiltak i form av at veggplater er kappet på vegg over området hvor fukt trenger inn. Det er skjert hull i gulv for at vann skal kunne renne ned i grunn.
Nærmere undersøkelser må gjøres. Det anbefales etablering av god lufting i kjeller. Murvegger under terreng anbefales ikke innkledd før eventuell utbedring av fukt er gjort.
Bruken av kjelleren vil også være avgjørende for hvilken tiltak som er nødvendig.

Kostnadsestimatet under er kun et overslag. Innhenting av pris fra entreprenør anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser fuktinntrenging i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjeller har ikke tilkomst.
(Eier har opplyst at sand fra utgraving av kjeller er fylt inn i ett lukket rom i kjeller.)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krypkjeller er bestandig en risikokonstruksjon med tanke på fukt, luftfuktighet og fare for biologisk vekst.
Utførelse er ikke kjent. Det er opplyst om lufting via ventiler. Nærmere undersøkelser må gjøres.

TG 2 Innvendige trapper

Det er etablert vindeltrapp mellom kjeller og 1. etg.
Trappen er utført i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

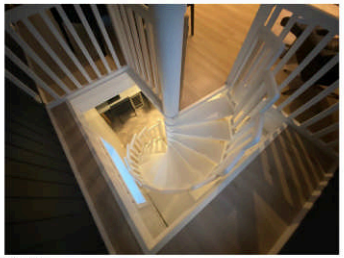
Trappen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til trapper med tanke på fri bredde, rekkverkshøyde og håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser trapp.



Bildet viser trapp.

TG 2 Innvendige dører

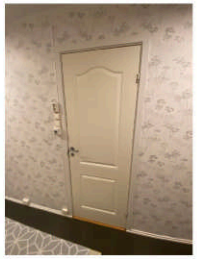
Boligen har malte profilerte dører.
Ukjent alder.
Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

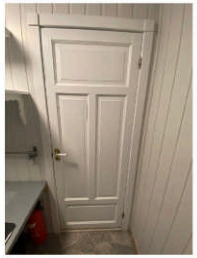
Enkelte dører tar/kniper i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering og lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.

TG 2 Andre innvendige forhold

Varmepumpe montert i tilbygg/kjøkken, i 1. etg.
Eksakt alder er ukjent. Pumpe er opplyst montert etter 2002.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

Vurdering av avvik:

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring siden pumpen fungerer i dag, men ut fra alder kan plutselig skade oppstå.



Bildet viser varmepumpe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i 1. etg.
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Malte bygningsplater på vegg. En vegg med våtromsplater.
Himling av 60x120 cm malte takplater. Seksjonsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt servant. Speilskap på vegg.
Opplegg for vaskemaskin, toalett og dusjkabinett. Naturlig avtrekk i vegg. Ingen tilluft.

Gulv er opplyst å være fra før 1997. Rommet har malte bygningsplater på store deler av vegg. Disse platene anses ikke å være en godkjent løsning i våt sone.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.
Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad/vaskerom på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper og oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Bad/vaskerom er fra før 1997 og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet i 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

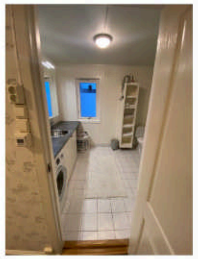
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av tettesjikt i eldre bad/vaskerom medfører økt risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet anbefales totalrenovert. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bildet viser bad i 1. etg.



Bildet viser bad i 1. etg.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av bad/vaskerom i 1. etg.

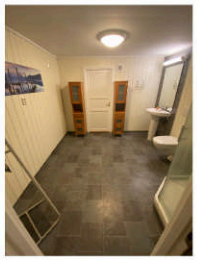
KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller.
Rommet har belegg på gulv og elektriske varmekabler. Malte bygningsplater og våtromsplater på vegg.
Himling av 60x120 cm malte takplater. Servant, høyskap og speil på vegg. Toalett med innebygget sisterne, samt dusjkabinett.
Elektrisk avtrekk i vegg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Bildet viser bad i kjeller.



Bildet viser bad i kjeller.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Malte bygningsplater og våtromsplater på vegg.
Himling av 60x120 cm malte takplate

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har malte bygningsplater som ikke er fuktbestandige i våt sone, samt dør i våt sone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsplater i våt sone som ikke er fuktbestandige kan over tid bli påvirket av fukt.
Rommet kan fungere med dør i våt sone. Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett. Endret bruk kan medføre problemer.
Veggplate bak toalett er fuktskadet i nedre del mot gulv/sluk.

Lokal utbedring anbefales.



Bildet viser veggplate som ikke er fuktbestandig ved toalett.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert og tilfredsstiller ikke krav ved oppføringstidspunkt. Gulv er tilnærmet flatt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fare for fuktskader.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser skader i gulvbelegg.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

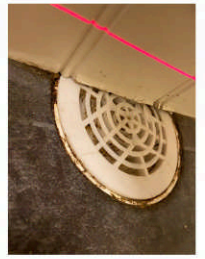
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hull i gulvbelegg ved dør.
Plassering av sluk er ikke iht. bransjestandard.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av hull i belegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull i gulvbelegg vil ha begrenset konsekvens ved eventuell lekkasje da det ikke er underliggende rom. Hull anbefales likevel utbedret da fallforhold ikke er tilfredsstillende.
Rommet vil kunne fungere med slukløsningen, men gir begrenset tilkomst til sluk.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser sluk.

Tilstandsrapport



Bildet viser hull i belegg/tettesjikt.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, høyskap og speil på vegg. Toalett med innebygget sisterne, samt dusjkabinett.
Normale bruksmerker registrert.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

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

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger. Måling er gjort i vegg mot bad.
Målinger i bunnsvill viser 13,8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Bildet viser fuktmåling av bad i kjeller.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med lyse, slette fronter. Benkeplate i heltre med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Plass for frittstående komfyr, samt kjøle/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin.
Normale bruksmerker registrert.
Vannstopper og komfyrvakt anbefales montert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eier har opplyst at lys i ventilator ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Eier opplyser at det kan ved visse vindretninger oppleves lukt fra sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Lukt anbefales nærmere kontrollert av fagperson. Tiltak kan ikke utelukkes.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekk fra bad i kjeller føres ikke ut gjennom yttervegg. Avtrekk slipper varm og fuktig luft fra bad ut i uinnredet kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjeller anses å ha begrenset ventilering. Tilførsel av varm og fuktig inneluft fra bad medfører kondensering, og kan over tid medfører økt fare for biologisk vekst.
Det anbefales å føre avtrekk fra bad i kanal ut gjennom yttervegg.



Bildet viser avtrekk fra bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i kjeller og er produsert i 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannsbereder er over 20 år.
Det er ikke tilfredsstillende avrenning fra bereder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden bereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre beredere.
Tilfredsstillende avrenning anbefales etablert.



Bildet viser varmtvannsbereder.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i garderobe i entre.
OV på 56Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 3 stk. 16Amp. kurser, 5 stk. 15Amp. kurser, og 6 stk. 10Amp. kurser.

Nytt sikringsskap, utført ca. 2002.
Utestikk og ny kurs montert av Andenes Elektriske, 2015.

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.
   1978 Anlegget er fra byggeår. Skap renovert i senere tid.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det vil ikke kunne foreligger dokumentasjon på arbeider utført av ufaglært.

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

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 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 Basert på opplysninger fra eier om ufaglært arbeid ved garasje, anbefales det kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Takstmannens helhetsvurdering av det elektriske anlegget er kun basert på visuell kontroll. Takstmann har ikke kompetanse på elektrisk anlegg utover å besvare standard spørsmål. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, med mindre anlegget er nytt og dokumentert.
Kostnadsoverslag under omfatter kun kontroll av anlegget og hensyntar ingen utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser sikringsskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Utstyr for varsling og slukking er kontrollert og funnet i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.
Stedvis synlige finmasser av sand, ellers ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, samt 2003.

Eier opplyser at det mangler vortepapp på deler av huset, på vestsiden av huset.
Kommer inn vann i kjeller ved væromslag, fra frost til mildvær. Kjeller er ikke innredet på denne siden.
Vortepapp montert på nord siden av huset, ufaglært arbeid. Vestsiden utført av Byggservice.
Vortepapp på østsiden på tilbygg, utført av Byggservice. Resten av østsiden ufaglært.

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
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimatet under er kun ett overslag. Det anbefales innhenting av pris fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser fuktinntrenging.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stedvis synlig stripefundament under grunnmur.
Utvendig pusset og malt. Eier har opplyst at mur er malt i 2024.

Det gjøres oppmerksom på at store deler av mur ligger under terreng eller er innkledd, og er ikke mulig å kontrollere.

TG IU Terrengforhold

Relativt flatt terreng rundt boligen.
Terreng var dekket med snø på befaringstidspunktet og er ikke videre vurdert.
Nærmere undersøkelser må gjøres når det er fritt for snø.

Terreng anbefales generelt kontrollert i tider med mye nedbør og overflate vann.
Tiltak kan ikke utelukkes da terreng kan være en medvirkende faktor for inntrenging av vann i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent materiale fra byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Vurdering basert på alder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG IU Oljetank

Det er ikke registrert oljetank på eiendommen.
Enkelte eldre kobberrør fra tidligere oljefyr registrert i kjeller.

(Det vites ikke om rør kan inneholde restolje.)

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

260 m²/212 m²

Enebolig: Entré, Gang, 4 Soverom, 3 Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Garasje, Trapperom, Vindfang, Kjellerstue, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 5 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.
Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Midnattsolvn 4 ,8480 ANDENES 109 m²	1972	3 sov	07-11-2024	2 500 000	**2 800 000**		2 800 000	**22 951**
2	Merkeveien 34 ,8480 ANDENES 159 m²	1970	5 sov	17-03-2025	3 300 000	**3 300 000**		3 300 000	**18 132**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og renovasjon, estimert.	Kr.	24 000
Forsikring, estimert.	Kr.	10 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**54 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 370 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**4 400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 400 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

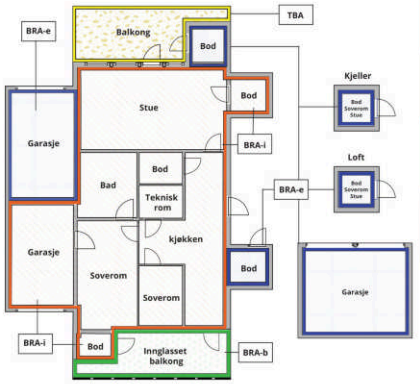
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	118	48		166	57
Kjeller	94			94	
SUM	**212**	**48**			**57**
SUM BRA	**260**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, soverom, bod, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3, stue/kjøkken	Garasje	
Kjeller	Trapperom, soverom, vindfang, kjellerstue, bod, bad, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens situasjon. Garasje framkommer ikke av tegninger.
Kjeller omtales i eksisterende tegninger som "ikke utgravd". Det er etablert utvendig uisolert bod og kjellernedgang i bakkant av garasje, samt ved tilbygg fra 2002.
Bygg fremkommer ikke av tegninger. Nærmere undersøkelser med kommune anbefales.
Det er gjort endringer i planløsning for 1. etg. Opprinnelig vaskerom er fjernet og bod er etablert. Opprinnelig boder er fjernet og brukes i dag som soverom, samt entre med garderobe.
Endringer fra sekundære rom til primære rom anses å være søknadspliktig tiltak. Det anbefales nærmere undersøkelser med kommune. Nødvendighet av søknad for godkjenning kan ikke utelukkes.

Eier har opplyst at deler av kjeller er innredet, tiltaket er ikke godkjent av kommunen.
Endringer av sekundære rom til primære rom anses å være søknadspliktige tiltak.
Det anbefales nærmere undersøkelser med kommune. Nødvendighet av søknad for godkjenning kan ikke utelukkes.
Det gjøres oppmerksom på at slike søknader kan avslås.

Eier har opplyst følgende: "Ang Kommunen og papirer så er det søkt om ferdigattest for kjelleren.
Det er også innhentet nye nabovarsler og søkt om restaurering og utvidelse av garasjen , samt sendt inn ferdigattest til kommunen."

Matrikkel innehar feil iht. opplysninger gitt av eier. Eier har opplyst at bolig er tilbygget i 2002, samt garasje er oppført i 2018.
Matrikkel opplyser at tilbygg er oppført i 2018 og at garasje er oppført i 2002. Det anbefales dialog med kommune for endring av matrikkel.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue og soverom i kjeller har ikke godkjente dagslysflate. Soverom har ikke godkjent vindu for rømming. Rommet har nær tilgang til ytterdør.
Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	161	94

Kommentar

Enebolig	I tillegg er det utvendig bod på ca 5 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Erlend Knutsen	Takstingeniør
	Harald Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	42	283		0	891.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordlysveien 2

Hjemmelshaver
Nilsen Harald, Nilsen Inger-Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nordlysveien, ilag med boliger oppført i samme tidsepoke.
Boligen ligger i et attraktivt og etablert område på Toften ved innkjøringa til Andenes.
Nærhet til populære fri/turområder. Barnevennlig strøk med lite trafikk i de kommunale gater.
Gang og sykkelveg fra Toften og inn til sentrum av Andenes, ca 3 km.
Normale utsiktsforhold over omkringliggende områder og normale solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsformål: Boliger
Planidentifikasjon: 197601
Plannavn: Reguleringsplan for utvidelse av reguleringsplan for Toften II
Ikrafttredelsesdato: 20.06.1976

Om tomten

Relativt flat tomt. Opparbeidet grøntareal og spredt beplanting.
Gruset avkjørsel. Gode parkeringsmuligheter, samt mulighet for parkering for 2 biler i garasje.

Bebyggelsen

Enebolig i en etasje og kjeller. Oppført i 1978.
Garasje i tilknytning til bolig. Oppført i 2018.

Nordlysveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 283
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	06.11.2025	Fremvist	Gjennomgått	88	Nei
Egenerklæringsskjema	06.11.2025	Fremvist	Gjennomgått	7	Nei
Grunnbokutskrift	06.11.2025	Innhentet	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	06.11.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja
Eier	28.11.2025	Var tilstedte på befaringen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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).

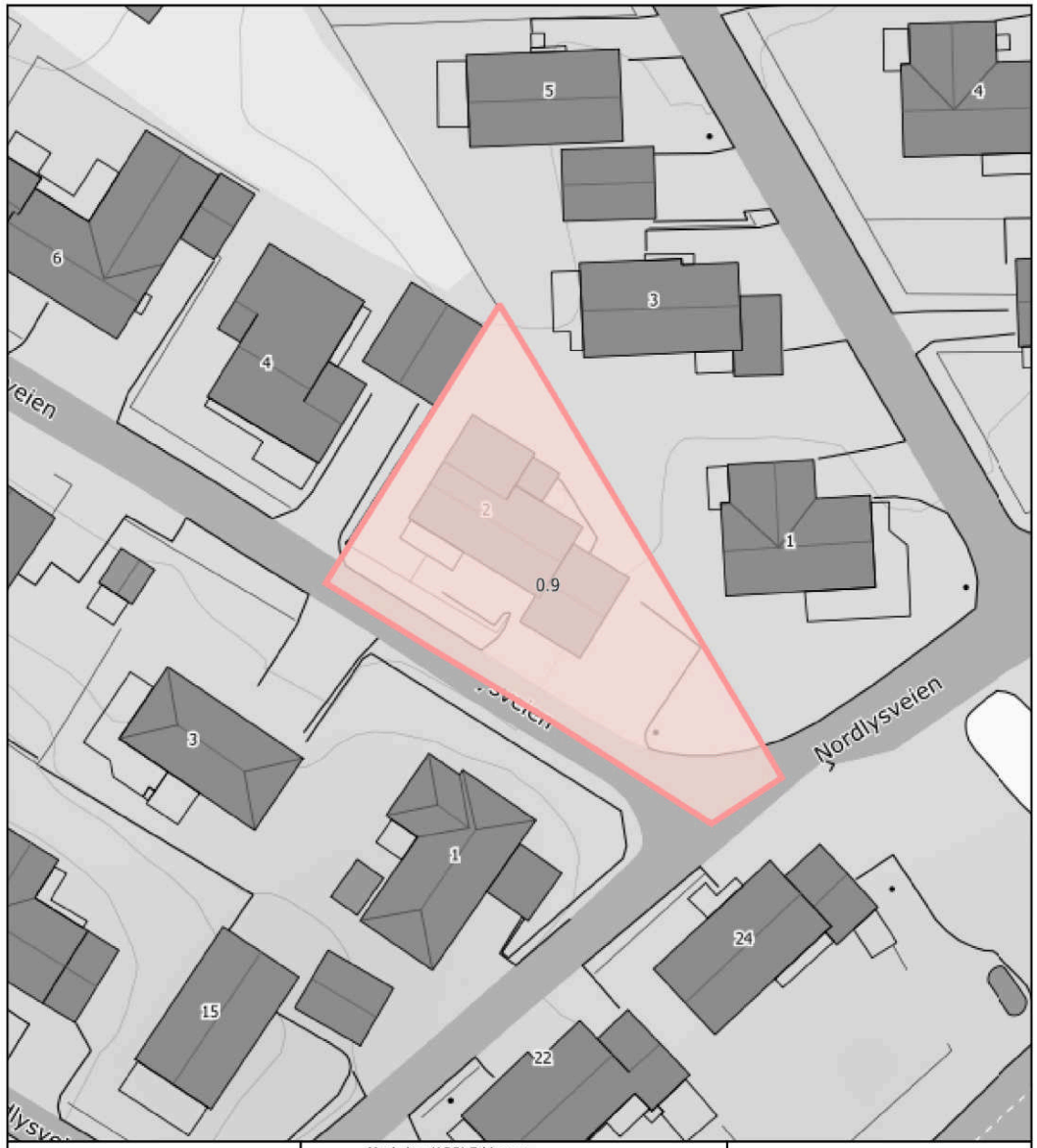
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.11.2025 10:00
Eiendomsdata verifisert: 06.11.2025 10:00

GÅRDSKART 1871-42/283/0
Tilknyttede grunneiendommer:
42/283/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.9	0.9
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.9	0.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

bank ID SIGNERT 04.11.2025 Nilsen, Inger-Marie
bank ID SIGNERT 04.11.2025 Nilsen, Harald

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

Harald Nilsen

Inger-Marie Nilsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2000
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Nordlysveien 2
8480 Andenes

1871-42/283/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Ikke fall til sluk, bad 1 etasje. dårlig/eldre silikonering mellom fliser på vegg/gulv.

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

• **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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: 1 etasje. Skifte av innredning, nye veggplater på veggene. Bad Kjeller, ble bygget i 2012. Faglært la gulvbelegg, våtroms plater og standard vegg plater på veggene. Vannlekkasje fra bad 1.etasje, noen skader på takplatene- ble byttet i 2016. Rørarbeid utført av rørlegger.

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**

Lekkasje rundt pipe i 2005, utbedret i 2005.
Liten lekkasje tak garasje 2018, utbedret i 2018.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Byggservice Andenes

   Beskrivelse av arbeidet: Pipe utbedret og nytt tak rundt pipe

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Tetting lekkasje overgang hustak/garasje tak. Har ikke vært vanninntrenging siden.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av vinduer. Soverom mot vest i 2005. Soverom Øst og stue nord 2019 Stuevinduer i 2025. Altandør ca 2013.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje.

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?

• **Ja**

Mangler vortepapp på deler av huset, Mangler på vestsiden av huset.
Kommer inn vann i kjeller ved væromslag, fra frost til mildvær.
Kjeller er ikke innredet på denne siden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ja se punkt 9

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Beskrivelse av arbeidet: Vortepapp montert på nord siden av huset. Vestsiden utført av Byggservice
   .

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vortepapp lagt på nordsiden av huset ufaglært.
Vortepapp på østsiden tilbygg utført av Byggservice.
Resten av østsiden ufaglært.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Ikke feil på avløp, men kan ved visse vindretninger oppleve lukt fra sluk.

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Installert ny peis

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?:** 2016

   Firmanavn: Haras Andenes

   Beskrivelse av arbeidet: Utekontakt montert. Nytt sikringsskap montert av Andenes Elektriske ca 2002.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Elektriske i garasje, lys, støpsel. Led lys spotter i stue.

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**

Påbygg på 22 m2 i to etasjer. Utført av byggfirma Byggservice Andenes, år 2002.
Sand fjernet fra opprinnelig kjeller ca 50m2. Ble bygget stue,bod og bad, år 2012.
Sand i andre 3/4del ble fjernet i 2019. Samt støpt gulv og ny inngang til kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Påbygget er godkjent av kommunen.

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

• **Ja**

Deler av kjeller er innredet.

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**

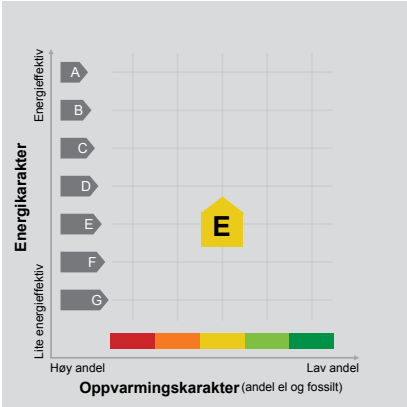
40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordlysveien 2
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	283
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190310841
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187454
Dato	05.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

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

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolere loftsluke

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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.

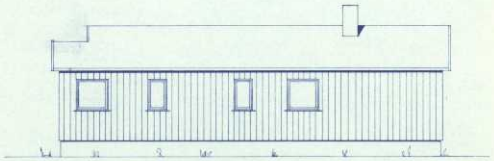
Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

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



FASADE MOT. SYD-V

FASADE MOT. NV-ØST



FASADE MOT. NORD-Ø.



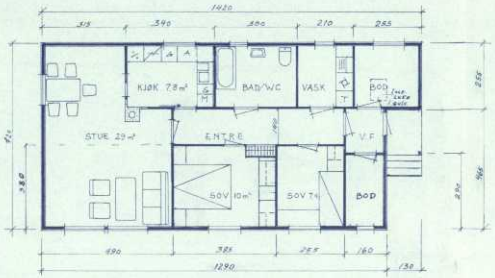
FASADE MOT SØST

Arnljot Ingebrigtsen
J.nr. 1372/75 35/1

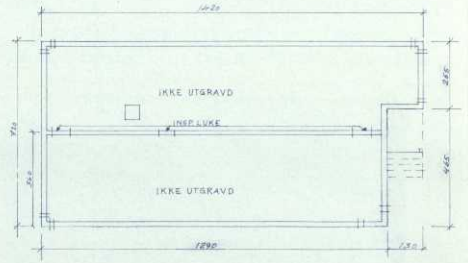
Tomt TOTTEN GÅTE 8

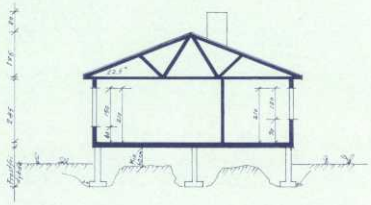
LEIEAREAL 75 m² 1 ETG.	
FASADER	
BOLIG FOR PER OTTESEN 9480 ANDENES	Dato 28-7-76 Tegn. T. A. 184 Sak nr.
MÅL 1:100	Rev.

BYGGSERVICE ANDENES.
tlf. 244-544



PLAN 1 ETG.





SNITT

NB! ALLE DØRER TERSKELFRI.

Tomt TOTTEN GÅTE 8

LEIEAREAL 75 m² 1 ETG.	
PLANER OG SNITT	
BOLIG FOR PER OTTESEN 9480 ANDENES	Dato 28-7-76 Tegn. T. A. 184 Sak nr.
MÅL 1:100	Rev.

BYGGSERVICE ANDENES.
tlf. 254-544

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato	sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Dette arbeid må være fullført innen

_____ den _____

Sendes:

☒ byggherren
☒ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

_____
bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Eneretts: Sem & Stenersen A/S, Oslo

ANDØY INGENIØRKONTOR

Jnr.231/79.

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

Sak 32/79. SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV NYBYGG/~~TILBYGG~~ ~~XXXXXXX~~ GARASJE PÅ EIENDOMMEN Nordlysvn.2 gnr.42 bnr.283 I ANDØY.

Byggemelding datert 14.02.79
Byggherre: Per Ottesen
Ansvarshavende: Byggservice, 9480 Andenes

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

"Søknad om byggetillatelse for garasje innvilges. Før byggetillatelse for balkong kan behandles må det foreligge tinglyst naboerklæring."

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

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, 5.mars 1979.

Torbj. Wiklund

Bygningssjef.

☐ Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kopi:
Bygningsrådet.



Andøy kommune
Teknisk avdeling

Werner Sjursen

Nordlysvn. 2
8480 ANDENES

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	02/00611-2	Nils Harald Steinsvik,	42/283	21.05.2002

Svar ang. MEDLING OM ARBEID - TILBYGG etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av Nybygg , bruksareal på 22 m^2.

Byggested: *Gnr 42, bnr 283, , Nordlysveienn 2, 8480 ANDENES*
Tiltakshaver: *Werner Sjursen, Nordlysveien 2,8480 ANDENES*

VEDTAK

I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis det tillatelse for oppføring av tilbygg til Enebolig på gnr 42 bnr. 283 i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår :

Tillatelsen gjelder når kommunale gebyrer og avgifter vedrørende byggesaken er betalt.

Postadresse:
Storgt. 68
8480 Andenes

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

Bankgiro: 8982.07.50501 eller 4585.07.00102

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

Einar Botnmark
Teknisk sjef

Nils Harald Steinsvik
Avd.Ing.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-42/283

Norkart
Utskriftsdato: 04.11.2025 13:39

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	NORDLYSVEIEN 2	Beregnet areal	891.6
Etablert dato	05.06.1978	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.12.2018 20.12.2018	2017001250		42/232, 42/283, 42/284, 42/289
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	29.06.2018 27.12.2018	2017001250	Tinglyst 09.02.2019	42/232 (-371,4), 42/283 (371,4) 42/201, 42/284
Skylddeling Skylddeling	05.06.1978			42/232, 42/283

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7688284.44	541533.62	0	Ja	891.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	2017001250
Målebrevsnummer	55/77
Journalnummer	2017001250

Adresse

Vegadresse: Nordlysveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	108 Andenes 8	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190310841		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190310841	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	27.04.2018
3	22812203		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	21.05.2002
4	190310868		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	29.10.2019

1: Bygning 190310841: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	188
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	188
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EH263-1-40
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordlysveien 2	H0101	42/283	178	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	128	0	128	0	0	0
K01	0	60	0	60	0	0	0

Kommentarer

Etat	Kommentartype	Tekst	Saksnr	Dato
Bolig Og Bygg	Bygning generell	Besiktigelse - utvendig areal målt, eiendomsskatt 2009		25.11.2009

2: Bygningsendring 190310841-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 27.04.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	49
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	27.04.2018	29.10.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/283	-	-	-	-	-

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	2018000052

3: Bygning 22812203: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 21.05.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EH263-5-4
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.05.2002	04.07.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	42/283	-	-	-	-	-

4: Bygning 190310868: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 29.10.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
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	EH263-1-40
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2007
Bygning revet/brent	29.10.2019	29.10.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/283	-	-	-	-	-

Etasjer

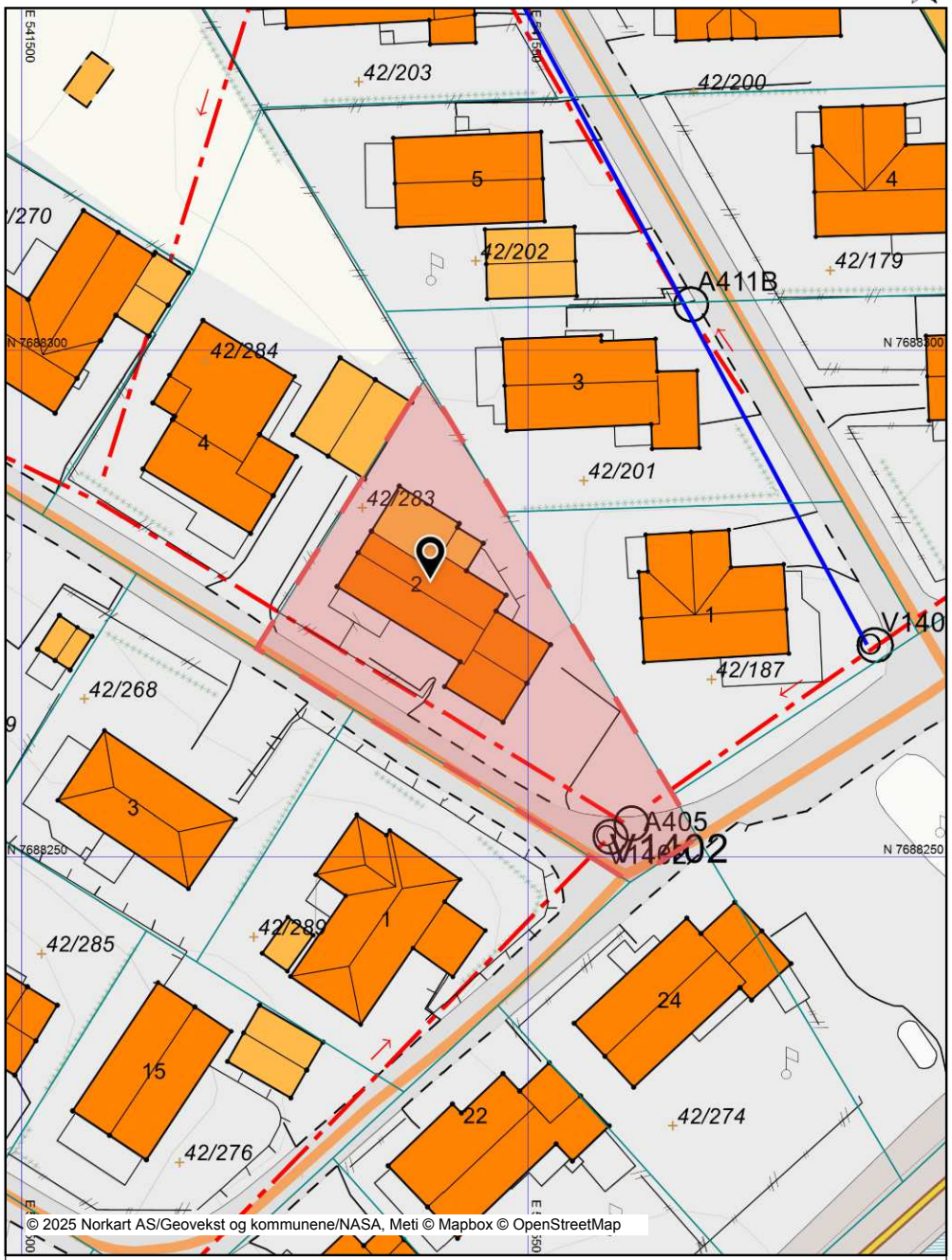
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

Kommentarer

Etat	Kommentartype	Tekst	Saksnr	Dato
Bolig Og Bygg	Bygning generell	Besiktigelse - utvendig areal målt, eiendomsskatt 2009		25.11.2009

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.11.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

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

Tegnforklaring

Kyst
- Havflate

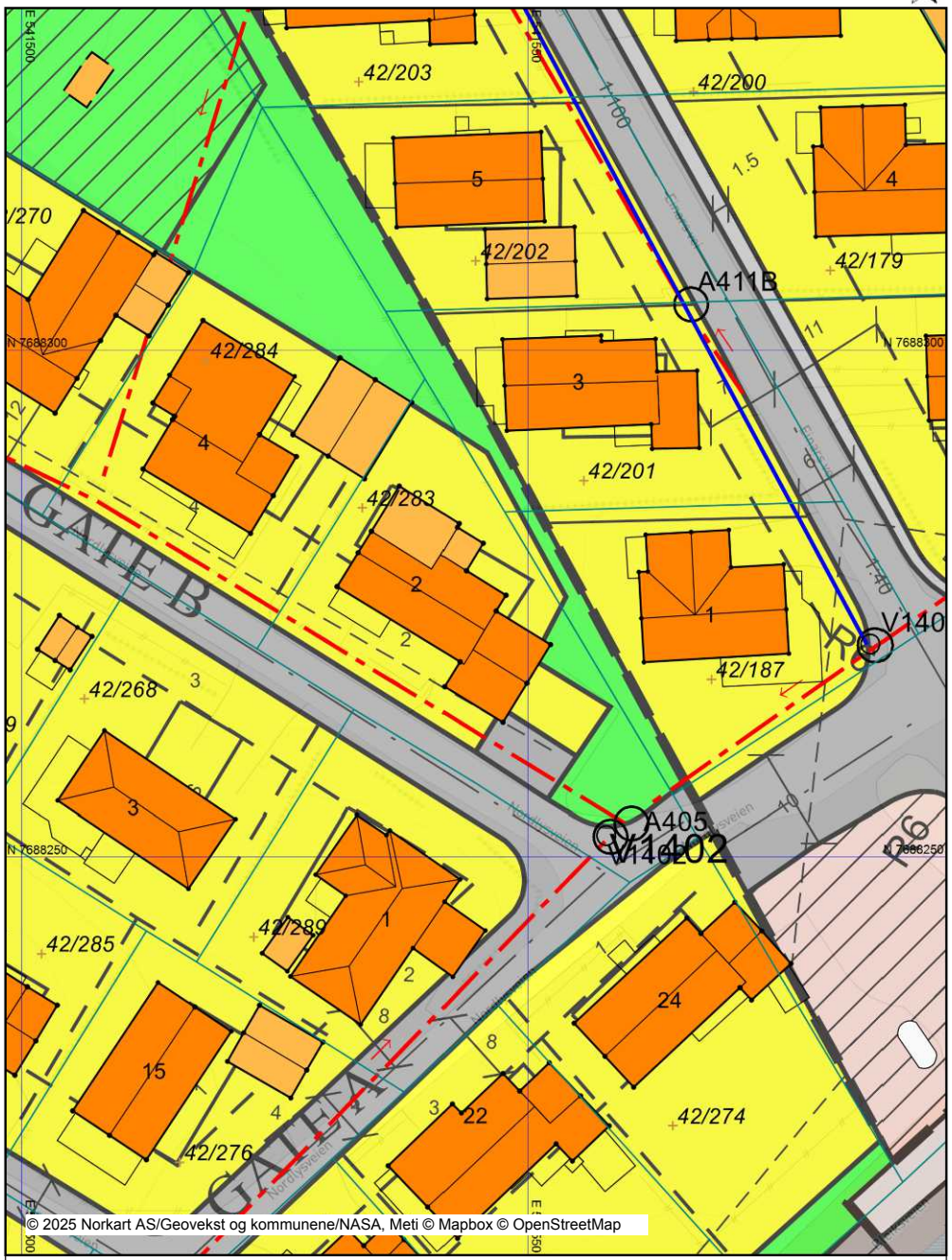
Vegkategori
- Fylkesveg
- Kommunal veg

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Kjørebanekant
- Vegskulderkant
- Veg

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Flaggstang
- Lodrett forstøtningsmur

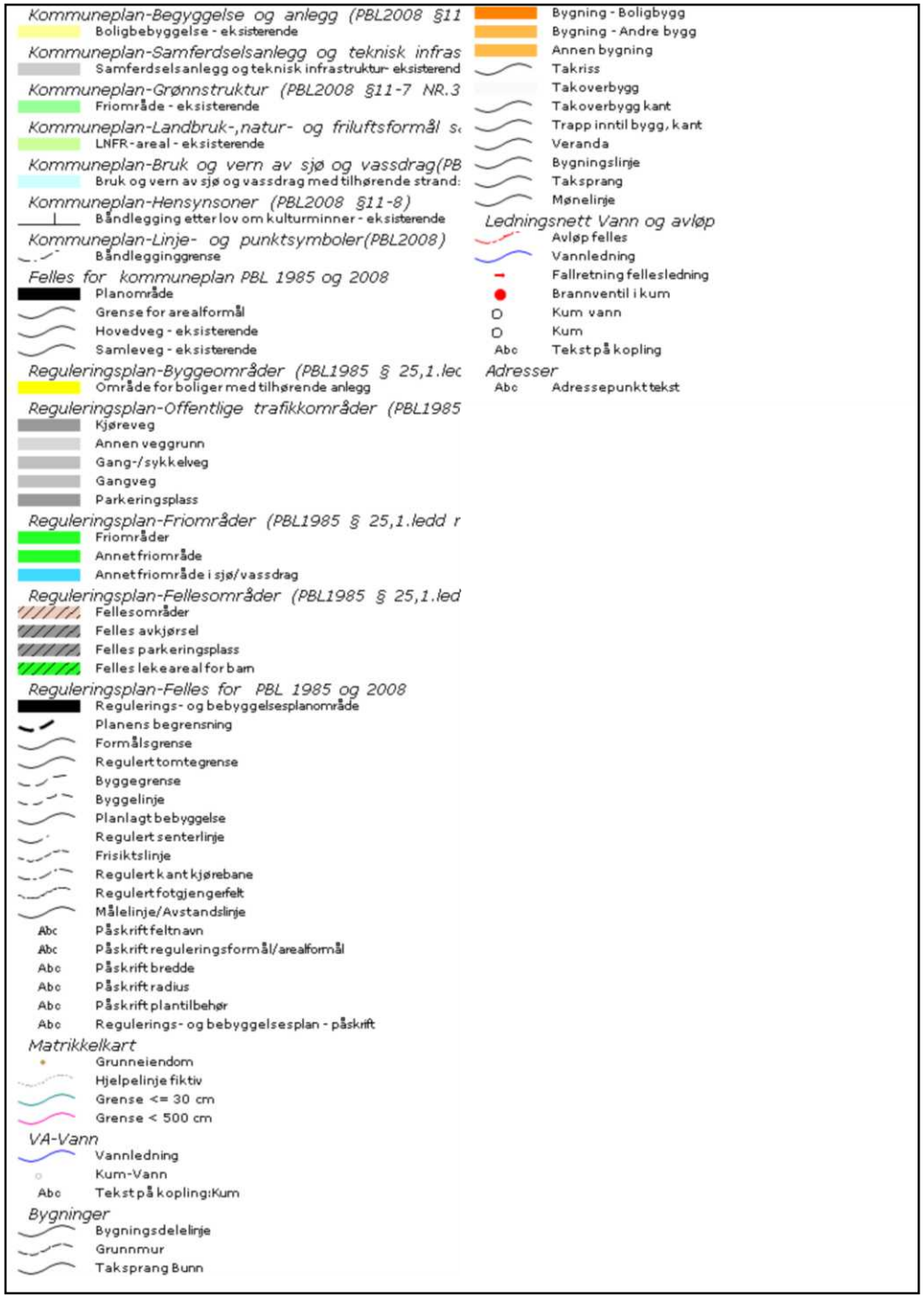
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.11.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/3594/78
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:33

DAGBOKFØRT
05 JUN 78 03594
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

MÅLEBREV

År 19 77 den 16. mars ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"NORDTOPTEN II" gnr. 42 bnr. 232 i Andøy

Forretningen er rekvirert av
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 Fellesareal fra pkt.118B - 518B - 15.50
" SV " "Midnattsolveien"(senterlinje) fra pkt.518B - 519B - 25.00
" NV " "Midnattsolveien 4" " " 517 - 549 - 28.30
" NØ " adkomstvei " " 549 - 118B - 26.25
tilbake til utgangspunktet.
Arealet er beregnet til .....547,5 m².
Herav gategrunn med 5x25 m = 125 m².
Koordinatsystem akse V - NØ.
Nordretningen faller sammen med X-aksen.

Arealet utgjør

Skylddeling

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

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Byggetomt 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 16.mars 19 77.

Torbj. Wilhelmsen

Elling Jacobsen

Ole M. Adolfsen

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

*Stryk det som ikke passer

Bruksnavn: Nordlysveien 2. gnr. 42 bnr. 283
Parsell av Nordtoften II gnr. 42 bnr. 232
(Kopi av målebrev-kart) Areal 547,5 m2 Målestokk 1:500

TOMT 7 GATE BTOMT 2

PKT	Y	X	SIDE
~~507~~	~~32668.86~~	~~59709.23~~	
118B			~~8.05~~ 15,50
~~501~~	~~32674.93~~	~~59795.84~~	~~32.20~~ 13,70
518B			
518	-32701.70	59812.94	11.30
517	-32711.09	59819.22	28.30
549	-32695.36	59842.75	~~6.80~~
~~548~~	~~32690.31~~	~~59839.37~~	~~40.90~~
~~118~~	~~32670.44~~	~~59803.53~~	~~4.91~~ 26,25
118B			
~~507~~	~~32668.86~~	~~59709.23~~	

AREAL= 547.5 kvm



Løpenummer for forretning: 602475684
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med bruksstilfelle: Arealoverføring

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
997772423	ANDØY KOMMUNE TEKNISKE TJENESTER	Postboks 187, 8483 ANDENES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	OLSEN PETRA EDVARDA		RINGVEIEN 10, 8480 ANDENES

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
1871	42	232	-371.4	Hjemmelshaver	OLSEN PETRA EDVARDA		RINGVEIEN 10, 8480 ANDENES	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
1871	42	283	371.4	Hjemmelshaver	SJURSEN INGER-MARIE		NORDLYSVEIEN 2, 8480 ANDENES	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Deknr: 164976 Tinglyst: 07.02.2019
STATENS KARTVERK

MATRIKKELFØRT
27 DES 2018
ANDØY KOMMUNE

27.12.2018 12.59

Side 1 av 1

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	1871	Andøy	42	232
Mottakende matrikkelenhet:	1871	Andøy	42	283

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3: 371,4 m^2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis ja, må andelens størrelse angis: — Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ **1** Bebygd ☒ **2** Ubebygd

Bruk av areal/volum:

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

Type bolig:

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

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 18 570,-

Omsetningstype

☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 18 570,-

Underskrifter og bekreftelser på neste side

Rett kopi bekreftes

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

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

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

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

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted
7/1 19	Andenes.

Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
[redacted]	Petra Olsen	Petra Edvarda Olsen

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

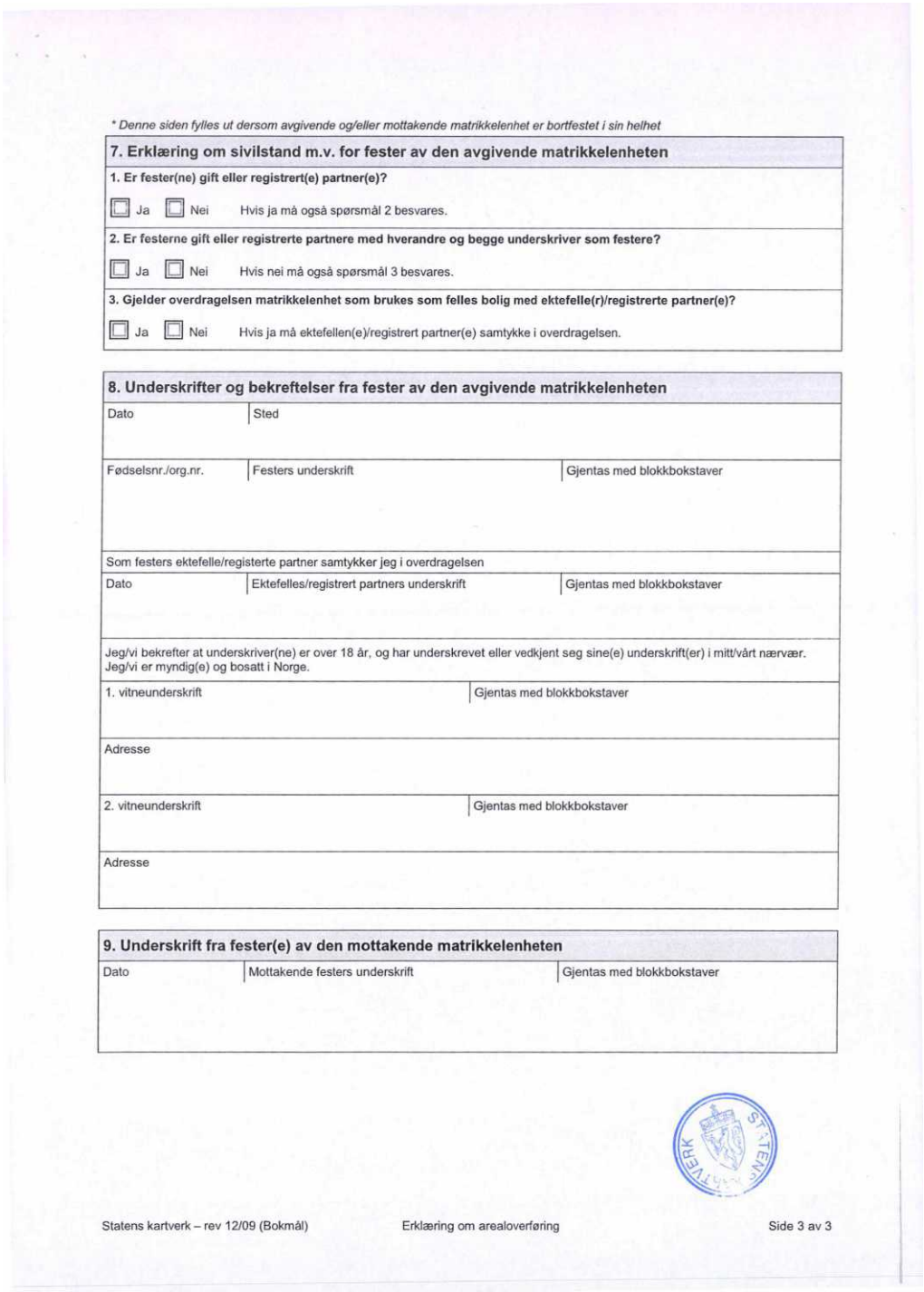
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Kjell Bjørkdal	KJELL BJØRKDAL
Adresse: Kong Øysteins gt 11 8450 Andenes	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Hilde Bjørkdal	HILDE BJØRKDAL
Adresse: Kong øysteinsgt 11	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
28/12-18	Inger-Marie Sjursen	Inger-Marie Sjursen



** Denne siden fylles ut dersom avgivende og/eller mottakende matrikkelenhet er bortfestet i sin helhet*

7. Erklæring om sivilstand m.v. for fester av den avgivende matrikkelenheten

1. Er fester(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.
2. Er festerne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som festere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

8. Underskrifter og bekreftelser fra fester av den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
Fødselsnr./org.nr.	Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Som festers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift		Gjentas med blokkbokstaver
Adresse		
2. vitneunderskrift		Gjentas med blokkbokstaver
Adresse		

9. Underskrift fra fester(e) av den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Statens kartverk – rev 12/09 (Bokmål) Erklæring om arealoverføring Side 3 av 3

NORDLYSVEIEN 2

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Toften Linje 871, 874, 883	**2 min** 0.1 km
Andøya lufthavn Andenes	**4 min**

SKOLER

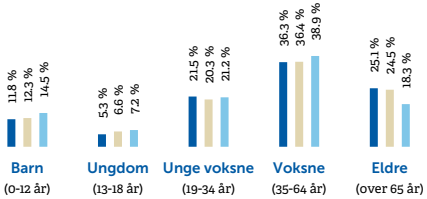
Andenes skole (1-10 kl.) 253 elever, 21 klasser	**6 min** 3.8 km
Bleik Montessoriskole (1-7 kl.) 47 elever, 5 klasser	**6 min** 6.5 km
Andøy videregående skole 150 elever	**6 min** 4.2 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 83/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 75/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Myrulla barnehage (1-5 år) 31 barn	**15 min** 1.3 km
Måsungen barnehage (1-5 år) 32 barn	**5 min** 3.4 km
Andungen barnehage (1-5 år) 45 barn	**5 min** 3.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Andenes Post i butikk, søndagsåpent	**13 min** 1.1 km
Coop Extra Andenes PostNord	**3 min** 2.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Toften	Ballspill	3 min 0.2 km
Andenes sør	Ballspill	15 min 1.3 km
Vestbyen Treningssenter		4 min

BOLIGMASSE

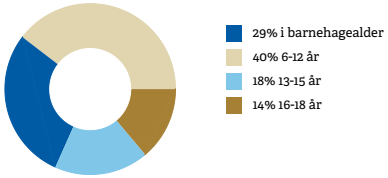


100% enebolig

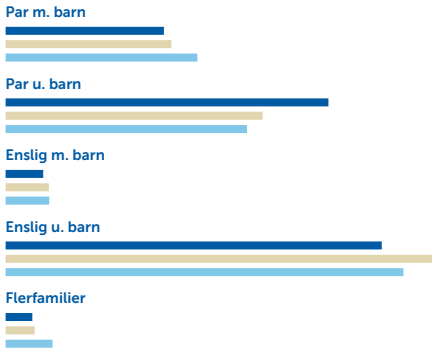
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	6 min
Andenes Vinmonopol	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

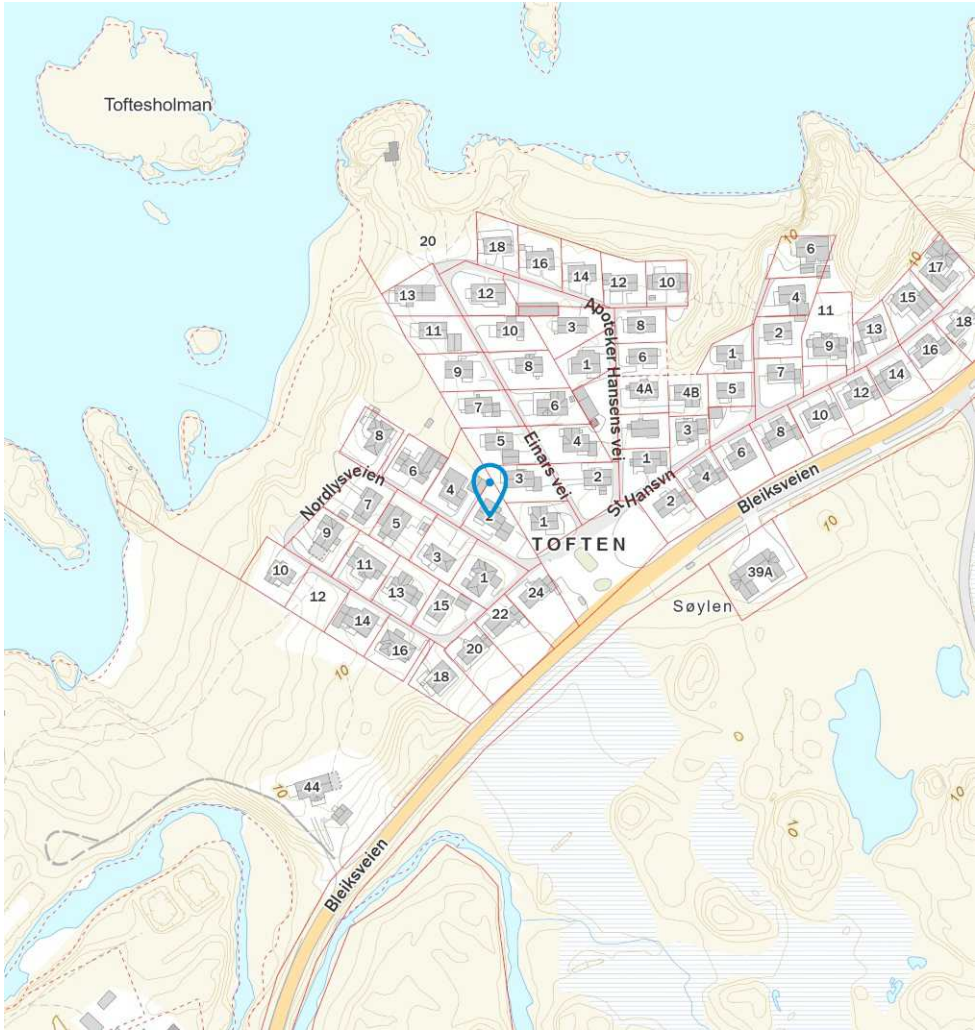


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater

Notater



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

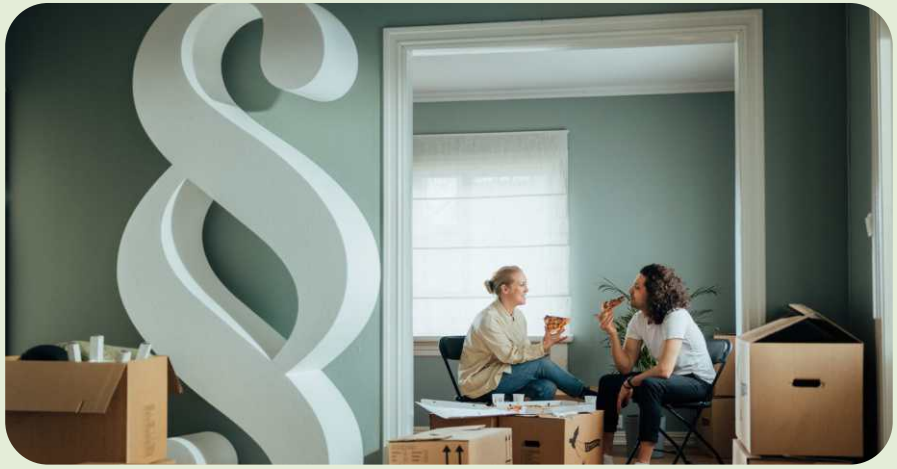
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28250056 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Nordlysveien 2, 8480 Andenes.
Gnr. 42, Bnr. 283, Andøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 28250056
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.02.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no