

Velkommen til

Roald Amundsensgate 19, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Roald Amundsensgate 19
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 600 000,-
Omkostninger	kr	41 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 641 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1912
BRA/BRA-i	85 / 85 m²
Soverom	3

Energimerke G

Eiendomsmegler1 presenterer Roald Amundsensgate 19.

Dette er en eldre og koselig enebolig fra 1912 med meget sentral plassering. Boligen anses som velholdt og godt ivaretatt med hensyn til alderen. Boligen har bla. nytt tak, nye vinduer, ytterdør og balkongdør, nytt pipebeslag og nye vegger mot øst og sør fra 2019. Videre vedlikehold må likevel påregnes. Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad, gang og tre soverom. Markterrasse og balkong vendt mot bakhagen, samt umiddelbar nærhet til lekeplass. Her bor du enkelt til i sentrumskjernen, med kort vei til hverdagsfasilitetene.

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
Roald Amundsensgate 19, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 67, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 600 000,-
Omkostninger	kr	41 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 641 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 655 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 40 000,-

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

Sum omkostninger kr 41 090,- 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 14 126,- 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 5 398,- 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: 85 m²
BRA totalt: 85 m²
TBA: 3 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det er ikke opparbeidet parkeringsplass, men det er parkeringsmulighet på grøntareal på tomta via portåpning.

Tomt
Tomtestørrelse er 513 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller
registrerte symptomer på svikt i grunnforhold. Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår. Grunnmur i gråsteinsmur og betong. Forstøtningsmur i betong ved utvendig kjellerinngang. Eiendommen ligger i delvis flatt og lett kupert terreng.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast.
Det er montert nytt foringsrør i eksisterende utvendig avløpsledning mellom bolig og kommunal ledning. Arbeidet ble utført i 2000 iht. opplysning fra tidligere eier.

Opparbeidet tomt med plen. Delvis inngjerdet.

Deler av boligen mot nord/vest står over eiendomsgrensen. Se vedlagte situasjonskart i salgsoppgaven. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Byggeår
1912 ifølge kommunen. Ukjent oppføringsår for tilbygg.

Innhold
1. etasje
BRA-i 43 m²: Entré/gang, kjøkken, stue, toalettrom.

2. etasje
BRA-i 42 m²: Trapperom, bad, gang, 3 soverom.

Kott i 2. etasje er medtatt som del av loftsgang. Areal i kjeller er ikke medtatt i de oppgitte areal da arealet ikke er måleverdig.
Etasjehøyde i kjeller er i snitt ca. 1,75 m.

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

Dagens bruk samsvarer i hovedsak med skisse av tilbygg, med unntak av WC-rom som er etablert i entré/trapperom og et soverom som er utvidet på bekostning av gang på loft. Tiltakene utløser ikke søknadsplikt.

Etasjehøyde i kjeller er i snitt ca. 1,75 m.

Standard
Boligen fremstår som velholdt ut i fra alder, men det må påregnes videre utbedringer/moderniseringer.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning er utført med malte profilerte fronter og heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med omluft/filter.

Bad:
Eldre bad, mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår (tilbygd del). Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet er utført med malte plater på vegger, stedvis med pålimte plastfliser. Våtromsbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med badekar og servant. Mekanisk avtrekk (veggvifte). Våtrommet har ikke sluk.

Toalettrom:
Toalettrom er utført med malt tapet/strie og vegger og belegg på gulv. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er vesentlig utført med belegg og laminat på gulv. Malt tapet/strie, malt panel og tapet på vegger. Malte himlingsplater, malt panel og malerpapp i innvendige tak. Innvendig malt tretrapp mellom etasjer.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår. Betonggulv på grunn i kjeller. Enkel trapp/trappestige til kjeller. Malte fyllingsdører og finerte dører.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår. Nytt innvendig foringsrør ble montert i 2008.

Rom Under Terreng:
Kjellerrom har gulv og vegger i betong og gråsteinsmur.

Vannledninger:
Innvendige vannrør i kobber med ulik alder.

Avløpsrør:
Avløpsrør i plast og eldre støpejernrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe:
Varmepumpe luft/luft i stue.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår, stedvis fornyet og utvidet i ettertid, bl.a. nytt sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Boligen har brannslukkingsapparat og seriekoblede røykvarslere i begge etasjer.

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: Det er registrert indikasjon på avvik i innfesting av yttertaket (taklekter).
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er ingen ventilering av kryploft som er mulig å inspisere. Det kan likevel være etablert lufting mellom taktekke og undertaket ved skifte av taktekke. Det er påvist eldre fuktmerker i undertak/takkonstruksjon ved pipegjennomføring og ved yttervegg i ett soverom. Det er kun adkomst til kryploftet på ene halvdel av hovedbygning. Øvrige deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (ikke tilgjengelig for inspeksjon). Disse deler av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig å vurdere utover alder og observasjoner fra underliggende etasje/rom. Fra kryploft, som er mulig å inspisere, er det påvist manglende dampsperre mot underliggende rom, noe som er normal utførelse på eldre bygninger som dette.
- Vinduer: Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder bl.a. at beslagsløsning over vinduer ikke er fagmessig utført. Det er også stedvis manglende åpning/klaring mellom vinduskledning og underbeslaget, noe som fører til fuktopptrekk i treverket med risiko for råteskade i kledning. Vindu i entré preges generelt av elde og slitasje.
- Dører: Overgang mellom dørterskel og beslag på hovedytterdør er utett/ikke fagmessig utført. Balkongdør i 2. etasje mangler tetting og beslag ved terskel og det er stor glippe mellom utvendig kledning og karm. Det mangler beslagsløsning over døren.
- Terrasse: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendige trapper: Betongtrapp ved hovedinngang preges av slitasje og vedlikeholdsbehov. Det mangler håndløper i kjellertrapp. Betongtrapp til kjeller har sprekker og skader.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Normal forventet levetid på dreneringssystemet er passert.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater gis en samlet TG 2 på bakgrunn av stedvis bruksslitasje og div. mindre skader, bl.a. nevnes eldre fuktmerker i himling på ett soverom, glipper og løse himlingsplater i entre og toalett samt stedvis preg av slitasje og elde på gulvbelegg.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon

aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring).
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Kjøkken: TG 2 vurderes på bakgrunn av generell bruksslitasje. Fuge i overgang kjøkkenbenk/flis på vegg er stedvis manglende.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering. Installasjonen har stedvis preg av ufagmessighet, bl.a. manglende festing/klamring av rør i kjeller.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Soverom i andre etasje har ingen ventilasjon utover vindu som kan åpnes.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Opprinnelig del av anlegget er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon på eldste del av installasjonen.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Ytterdør i kjeller: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Balkonger og terrasser: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Papptekke er stedvis mosegrodd og preges generelt av elde og slitasje.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Avtrekk kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avtrekksvifte i yttervegg er defekt.

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: Byttet defekt servant batteri, utført av faglært i 2025. Vannet renner sakte ut av badekar.

Pkt. 5: Nytt tak utvendig. Nye vegger øst og sør utvendig, Nytt pipebeslag utvendig. Nye vinduer på hele huset. Ny balkongdør. Ny

ytterdør. Utført av faglært i 2019.

Pkt. 9: Dreneringen er fra byggeår. Det er observert noe fukt i kjeller.

Pkt. 15: Ny foring i avløp fra huset til kommunal avløpskum 2000. Nytt toalett i 2017. Ny varmtvannsbereder i 2024. Lagt opp vann og avløp til vaskemaskin i gang i 2023. Nytt servantbatteri i 2025. Alle arbeidene er utført av faglærte.

Pkt. 18: Montert varmepumpe. Utført av faglært i 2018.

Pkt. 19: Ved besiktelse av feier ble de påpekt at pipen burde få et nytt foringsrør innvendig for å sikre korrekt lovmessighet. Dette ble utført.

Pkt. 20: Ny foring innvendig i pipe fra bunn til over tak. Utført av faglært i 2008.

Pkt. 22: Stikkontakt i gang manglet jording på bad og i gang og kjeller. Dette ble avdekket under tilsyn av Andøy energi i 2023. Fjernet stikkontakt i kjeller. Monterte nye godkjente stikkontakter i gang og bad.

Pkt. 23: Montert to stikkontakter ute på vegg og ny kurs til disse. Stikkontakt til varmepumpe og kurs til den i 2023. Ny tilkopling til varmtvannsbereder i forbindelse med bytte av bereder i 2024. Utbedring etter el-tilsyn i 2024. Bytte av sikringsskap i 2006. Alle arbeidene er utført av faglærte.

Pkt. 28: Boligen er eldre enn bygningsloven fra 1965.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i stål. Pipebeslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i hoveddel er utført i plank/tømmer. Yttervegger i tilbygd del er av ukjent utførelse. Utvendig stående bordkledning. Bordkledning på fasade mot sør og øst er skiftet i 2019. Bordkledning av eldre dato på øvrige fasader.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltak i tre. Åstakkonstruksjon med utførelse iht. byggeår.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018. Ett vindu i entré er av eldre dato (1980).

Dører:
Malt ytterdør og balkongdør i tre med glass. Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Balkonger og terrasser:
Balkong, med adkomst fra loftsgang, er utført i trekonstruksjon med papptekke. Rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er ca. 80 cm. Terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Utvendige trapper:
Overbygd betongtrapp ved hovedinngang. Betongtrapp til kjeller.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i etablert boligområde sentralt i Andenes sentrum. Bolig, med vest- og sørvendte hovedfasader, med fri utsyn mot friområde i øst, som eiendommen også grenser til. Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg samt sentrum med service- og forretningstilbud. Kommunesenteret Andenes har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly. Andenes har også stor fiskerihavn med fiskemottak

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

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1912, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger plantegning med skisse av tilbygg, men disse er ikke daterte. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende

midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjent vedtak om endring av bygningstype fra boligeiendom til fritidsbolig i 2010. Endringen er i midlertid ikke utført iht. boligtype i dagens matrikkelrapport, kun en anmerkning om vedtak fra 2010.

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 feier datert 03.04.23 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Med følgende avvik: Mangler takstige, Røykrørsinnføring er ikke montert, Feil/mangler ved røykvarsler

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 offentlig bebyggelse iht. reguleringsplan for Andenes sentrum nord med planID 198502, datert 24.05.1985.
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse 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 311 691,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 246 764,-.

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
Jostein Sveen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 4866
Dato: 13.06.1986
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 20-10-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 20.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 08.10.2025
Energiattest, datert 08.10.2025
Bygningstegninger, udaterte
Matrikkelrapport, datert 07.10.2025
Grunnkart, datert 07.10.2025
Kommuneplan, datert 07.10.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 15.12.2006
Målebrev, datert 30.05.1986
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









1. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, 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
Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 48, bnr. 67

Markedsverdi

1 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 09.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13383-1245 **Referansenummer:** YV2373

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra ca. 1912, tilbygd i ettertid, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

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

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

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

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

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltak i tre, med utførelse iht. de ulike byggeår.
Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater. .
Takrenner og nedløp i stål. Pipebeslag i stål.
Yttervegger i hoveddel er utført i plank/tømmer. Yttervegger i tilbygd del er av ukjent utførelse. Utvendig stående bordkledning.
Bordkledning på fasade mot sør og øst ble skiftet i 2019. Eldre kledning for øvrig.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018. Ett vindu i entré er fra 1980.
Malt ytterdør og balkongdør i tre med glass.
Balkong, med adkomst fra loftsgang, er utført i trekonstruksjon med papptekke. Rekkverk i tre. Terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.
Overbygd betongtrapp ved hovedinngang. Utvendig kjellertrapp i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med belegg og laminat på gulv. Malt tapet/strie, malt panel og tapet på vegger. Malte himlingsplater, malt panel og malerpapp i innvendige tak.
Kjellerrom har gulv og vegger i betong og gråsteinsmur.
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.
Betonggulv på grunn i kjeller.
Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.
Teglsteinspipe fra byggeår. Nytt innvendig foringsrør ble montert i 2008.
Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Enkel trapp/trappestige til kjeller.
Innvendige malte fyllingsdører og finerte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD
Eldre bad, mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår (tilbygd del).
Badet er utført med malte plater på vegger, stedvis med pålimte plastfliser. Våtromsbelegg på gulv.
Rommet er utstyrt med badekar og servant. Mekanisk avtrekk (veggvifte). Våtrommet har ikke sluk.
Hulltaking er foretatt fra loftsgang ved bunnsvill uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er utført med malte profilerte fronter og heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med omluft/filter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom er utført med malt tapet/strie og vegger og belegg på gulv. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i kobber med ulik alder.
Avløpsrør i plast og eldre støpejernrør.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe luft/luft i stue.
200 liters varmtvannsbereder er plassert i kjeller.
Elektrisk anlegg fra byggeår, stedvis fornyet og utvidet i ettertid, bl.a. nytt sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkingsapparat og seriekoblede røykvarslere i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i delvis flatt og lett kupert terreng. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrerte symptomer på svikt i grunnforhold.
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår.
Grunnmur i gråsteinsmur og betong.
Forstøtningsmur i betong ved utvendig kjellerinngang.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast. Det er montert nytt foringsrør i eksisterende utvendig avløpsledning mellom bolig og kommunal ledning. Arbeidet ble utført i 2000 iht. opplysning fra tidligere eier.

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m²
Totalpris	1 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

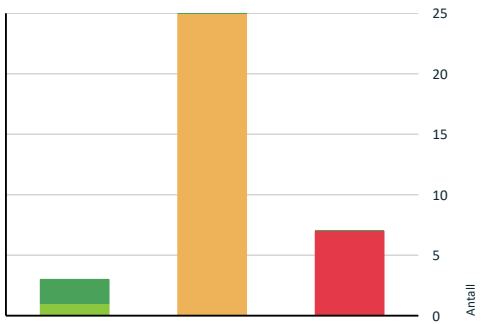
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

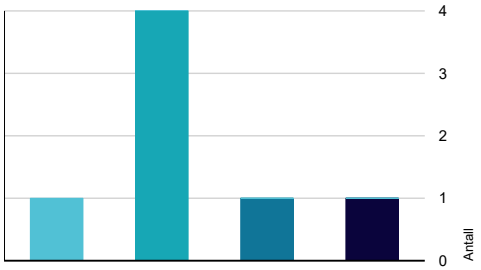
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Ytterdør i kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges av elde, slitasje og utidsmessighet.

Vedlikehold
Bolig har behov for stedvis utbedring/vedlikehold utvendig. For øvrig fremstår boligen med normalt vedlikeholdsnivå.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny bereder. Arbeid er utført av autorisert rørleggerfirma.
2023	Modernisering	Installert varmepumpe luft/luft. Arbeid utført av autorisert installatør.
2024	Modernisering	Diverse oppgradering på elektrisk anlegg, bl.a. ny kurs og stikk til varmepumpe, ny fasttilkobling bereder, ny strømtilførsel og lekkasjesikring til vaskemaskin i gang, to nye stikk utvendig. Arbeid utført av autorisert elektrikkerfirma.
2024	Modernisering	Etablert opplegg for vaskemaskin i gang. Arbeid utført av autorisert rørleggerfirma.
2019	Modernisering	Nytt taktekke og pipebeslag. Ny bordkledning på fasade mot øst og sør. Nye vinduer, balkongdør og hovedinngangsdør. Arbeid utført av Helemets Pro AS.
2008	Modernisering	Nytt foringsrør i teglpipe. Arbeid utført av Blikkenslagerservice Strøm AS.
2006	Modernisering	Nytt sikringsskap. Arbeid utført av Andenes Elektriske AS.
2000	Modernisering	Avløp utbedret med nytt foringsrør i utvendig stikkledning mellom bolig og kommunalt anlegg. Arbeid utført av Rørleggermester Jan Ellingsen AS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert indikasjon på avvik i innfesting av yttertaket (taklekter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av innfestingen av yttertaket (taklekter) av fagkyndig person for å avklare om det foreligger feil eller mangler.

Mangelfull innfesting kan medføre økt risiko for lekkasjer, skade på takkonstruksjonen og i verste fall at taktekking løsner ved sterk vind.





TG 3 Nedløp og beslag

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i stål. Pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres for å sikre trygg og lovpålagt adkomst til pipen, slik at feiing kan utføres og fyringsforbud unngås.

Snøfangere bør monteres på hele eller deler av taket for å oppfylle kravene fra byggemeldingstidspunktet og for å hindre fare for personskader eller skader på eiendom ved takras.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og redusert levetid på nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i hoveddel er utført i plank/tømmer. Yttervegger i tilbygd del er av ukjent utførelse.
Utvendig stående bordkledning. Bordkledning på fasade mot sør og øst er skiftet i 2019. Bordkledning av eldre dato på øvrige fasader.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet bordkledning må skiftes ut, og det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen.
Det anbefales også å øke avstanden mellom terreng og kledning for å hindre oppsug av fukt, som kan føre til ytterligere råteskader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteutvikling og inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i tre. Åstakkonstruksjon med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ingen ventilering av kryploft som er mulig å inspisere. Det kan likevel være etablert lufting mellom taktekke og undertaket ved skifte av taktekke.
• Det er påvist eldre fuktmerker i undertak/takkonstruksjon ved pipegjennomføring og ved yttervegg i ett soverom.
• Det er kun adkomst til kryploftet på ene halvdel av hovedbygning. Øvrige deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (ikke tilgjengelig for inspeksjon). Disse deler av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig å vurdere utover alder og observasjoner fra underliggende etasje/rom.
• Fra kryploft, som er mulig å inspisere, er det påvist manglende dampsperre mot underliggende rom, noe som er normal utførelse på eldre bygninger som dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventileringen av hele takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fremtidige fuktskader og muggvekst.

Fuktmerker ved pipegjennomføring og ved yttervegg er mest sannsynlig fra tidligere lekkasje før yttertaket ble skiftet. Det bør likevel utføres nærmere undersøkelser for å avklare dette. Det bør også etableres tilkomst (om mulig) til øvrige/utilgjengelige deler av takkonstruksjonen for å undersøke tilstand samt tilrettelegge for jevnlig kontroll av hele takkonstruksjonen.

Manglende dampsperre er vanlig for bygningens alder, men det bør vurderes om tiltak er nødvendig for å hindre fuktvandring fra underliggende rom.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.





TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.
Ett vindu i entré er av eldre dato (1980).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Vindu i entré preges generelt av elde og slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på vinduet (45 år).

Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder bl.a. at beslagsløsning over vinduer ikke er fagmessig utført. Det er også stedvis manglende åpning/klaring mellom vinduskledning og underbeslaget, noe som fører til fuktopptrekk i treverket med risiko for råteskade i kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduet i entré, da det har oppnådd høy alder og viser tegn til slitasje, noe som øker risikoen for redusert isolasjonsevne og fuktskader.

Innsettingsdetaljer og beslagsløsninger over vinduene bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og lufting, slik at lekkasjer, fuktopptrekk og risiko for råteskader i kledning unngås.







TG 2 Dører

Malt ytterdør og balkongdør i tre med glass.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Overgang mellom dørterskel og beslag på hovedytterdør er utett/ikke fagmessig utført.
Balkongdør i 2. etasje mangler tetting og beslag ved terskel og det er stor glippe mellom utvendig kledning og karm. Det mangler beslagsløsning over døren.

Konsekvens/tiltak

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt tetting og beslag ved terskel på både hovedytterdør og balkongdør for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.
Manglende eller feil utført tetting kan føre til råteskader, redusert levetid på dører og omkringliggende bygningsdeler, samt økt varmetap.







TG 3 Ytterdør i kjeller

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utskifting eller utbedring av dør med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for inntrenging av fukt og skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong, med adkomst fra loftsgang, er utført i trekonstruksjon med papptekke. Rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er ca. 80 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Papptekke er stedvis mosegrodd og preges generelt av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadede deler av konstruksjonen bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde konstruksjonens bæreevne.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å forhindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Papptekke bør renses for mose og vurderes for utskifting eller utbedring, da elde og slitasje øker risikoen for lekkasjer og ytterligere skader på underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Tilstandsrapport







TG 2 Terrasse

Terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes og åpningene i rekkverket reduseres for å tilfredsstille gjeldende krav, for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, råte og fuktskader.





TG 2 Utvendige trapper

Overbygd betongtrapp ved hovedinngang.
Betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Betongtrapp ved hovedinngang preges av slitasje og vedlikeholdsbehov.

Det mangler håndløper i kjellertrapp.

Betongtrapp til kjeller har sprekker og skader

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Betongtrappen ved hovedinngangen bør vedlikeholdes og eventuelle skader utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for ulykker.

Det bør monteres håndløper i kjellertrappen for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Sprekker og skader i betongtrappen til kjeller bør utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og svekket konstruksjon.

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Overflater gis en samlet TG 2 på bakgrunn av stedvis bruksslitasje og div. mindre skader, bl.a. nevnes eldre fuktmerker i himling på ett soverom, glipper og løse himlingsplater i entre og toalett samt stedvis preg av slitasje og elde på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Overflater med bruksslitasje, eldre fuktmerker og løse himlingsplater bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skjulte skader, fuktproblemer og redusert bokomfort.
Det anbefales å undersøke årsaken til fuktmerkene nærmere for å unngå fremtidige fuktskader.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert betydelige skjevheter og gulvknirk, bl.a. er det målt høydeavvik på ca. 65 mm. på et soverom i andre etasje og ca. 45 mm. høydeavvik i entré i første etasje. Gulv i entré har betydelig svikt i bæreevne. Gulvbjelker er svekket i skjøt og mangler tilstrekkelig understøttelse.

Det er ikke foretatt retthetsmåling av betonggulv i kjeller på grunn av stedlige forhold og beskaffenhet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av gulvbjelker og nødvendig understøttelse for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet i gulvet. Betydelige skjevheter og svikt i bærekonstruksjonen i entré kan medføre økt risiko for ytterligere setningsskader, redusert brukskomfort og i verste fall fare for personsikkerheten.

Oppretting av skjevheter i øvrige rom 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Dette gjelder spesielt for boliger som benyttes til utleie.
Konsekvensen av manglende målinger er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår. Nytt innvendig foringsrør ble montert i 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Røykrøret må tilkobles pipen med godkjent røykrørsinnføring for å oppfylle gjeldende forskrifter. Manglende godkjent tilkobling kan medføre røyklekkasje, økt brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.
Riss i puss/overflate bør utbedres lokalt.



Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom har gulv og vegger i betong og gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Hulltaking er ikke foretatt pga. konstruksjoner i mur og betong.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Uavklarte forhold kan medføre økt risiko for skadeutvikling i kjellerens vegger og gulv.





TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverkshøyde bør økes og åpningene i rekkverket bør reduseres for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn.

Konsekvensen av for lave rekkverk og for store åpninger er økt risiko for fallulykker og personskade.





TG 2 Innvendige trapper - 2

Enkel trapp/trappestige til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på begge sider i trappeløpet for å bedre sikkerheten.
Frihøyden i trappen bør økes dersom mulig, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere brattheten.
Åpningene mellom trinn bør reduseres for å hindre fare for fall eller at barn kan sette seg fast.
Konsekvensen av dagens forhold er økt risiko for fallskader og redusert brukervennlighet.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører og finerte dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendige justeringer eller reparasjoner på dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad, mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår (tilbygd del). Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet er utført med malte plater på vegger, stedvis med pålimte plastfliser. Våtromsbelegg på gulv.
Rommet er utstyrt med badekar og servant. Mekanisk avtrekk (veggvifte). Våtrommet har ikke sluk.

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

På bakgrunn av våtrommets alder og tilstand er det ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse slik standardens krav tilsier. TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i alder, svekkelser og mangler ved bl.a. tettesjikt, tekniske installasjoner, manglende sluk og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, sluk og overflater.

Manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelene medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra loftsgang ved bunnsvill uten å påvise unormale forhold.

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er utført med malte profilerte fronter og heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 vurderes på bakgrunn av generell bruksslitasje. Fuge i overgang kjøkkenbenk/flis på vegg er stedvis manglende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres ny fuge i overgangen mellom kjøkkenbenk og flis på vegg for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.
Generell bruksslitasje tilsier at det kan være behov for oppgradering av overflater og innredning på sikt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med omluft/filter.

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

Avtrekksvifte i yttervegg er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er utført med malt tapet/strie og vegger og belegg på gulv. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og risiko for lukt i boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber med ulik alder.

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

Installasjonen har stedvis preg av ufagmessighet, bl.a. manglende festing/klamring av rør i kjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vannrørene bør festes og klamres forskriftsmessig for å unngå bevegelser og potensiell skade på rørene.
Det anbefales å få anlegget vurdert av fagperson, da ufagmessig utførelse og stedvis eldre rør øker risikoen for lekkasjer og vannskader.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og eldre støpejernrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå risiko for luktproblemer og tilbakeslag.

Videre bør det vurderes utskiftning av eldre avløpsrør, da passert brukstid medfører økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom i andre etasje har ingen ventilasjon utover vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil eller annen form for ventilasjon i alle oppholdsrom, der dette mangler, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og uønsket muggdannelse.



TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende avrenning kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende og kostbare fuktskader i bygningskonstruksjonen.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår, stedvis fornyet og utvidet i ettertid, bl.a. nytt sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1912 Opprinnelig del av anlegget er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I mitt eie så er alt utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er samsvarserklæring for sikringsskap og alt arbeid utført etter 2023 i mitt eie.

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 Det er utført kontroll og alle de små feilene er utbedret og dokumentert med samsvarserklæring.

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?
    Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon på eldste del av installasjonen.







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkingsapparat og seriekoblede røykvarslere i begge etasjer.

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

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrerte symptomer på svikt i grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra opprinnelig byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren, da dagens system har passert forventet levetid og har begrenset effekt. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen, mugg- og råteproblematikk, samt redusert innemiljø.



Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i gråsteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser og skader i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.







TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong ved utvendig kjellerinngang.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forstøtningsmuren bør utbedres eller bygges opp på nytt for å hindre videre forvitring, setningsskader eller utrasing.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre fare for personsikkerhet og skade på bygningens konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i delvis flatt og lett kupert terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra grunnmuren, for å hindre at nedbør og smeltevann samler seg inntil bygget.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til et dårligere innemiljø. Ideelt bør det være god helling fra grunnmuren i en avstand på minimum 3 meter.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast.
Det er montert nytt foringsrør i eksisterende utvendig avløpsledning mellom bolig og kommunal ledning. Arbeidet ble utført i 2000 iht. opplysning fra tidligere eier.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt planlegge utskifting av utvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og uforutsette kostnader.



Vanninntak i kjeller. Eldre kobberrør er ført ut gjennom grunnmuren. Mest sannsynlig overgang til plastslange utenfor grunnmuren, iht. normal utførelse ved byggeår.

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/85 m²

Enebolig: 3 Gang, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 450 000**

Markedsvurdering
Eiendom med areal ca. 0,5 da., med påstående enebolig, er beliggende i etablert boligområde i Andenes sentrum med bl.a. gangavstand til skole, barnehage og butikk.
Bolig med sør- og vestvendte hovedfasader gir generelt et godt bygningsmessig helhetsinntrykk, dette bl.a. grunnet utførte utvendige påkostninger de senere år, dette selv om boligen også preges av elde, slitasje og stedvis skader med påfølgende påkostningsbehov.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Falcksgate 26 ,8480 ANDENES			10-04-2024	1 950 000	**1 800 000**		1 800 000	**21 951**
	82 m²	1915	3 sov						
2	Prinsensgate 13 ,8480 ANDENES			05-01-2022	1 700 000	**1 775 000**		1 775 000	**17 929**
	99 m²	1915	2 sov						
3	Roald Amundsensgate 37 ,8480 ANDENES			09-10-2025	1 800 000	**1 875 000**		1 875 000	**16 892**
	84 m²	1958	3 sov						

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.	15 000
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.	5 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.	10 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**45 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**1 900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 900 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 300 000**

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

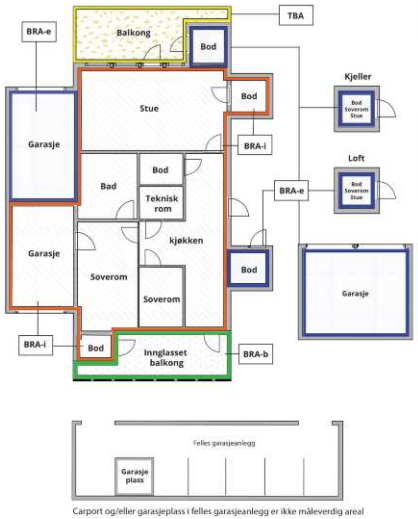
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	42			42	3
1. etasje	43			43	
Kjeller					
SUM	**85**				**3**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trappegang, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, toalettrom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Kott i 2. etasje er medtatt som del av loftsgang.
Areal i kjeller er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdig iht. gjeldende arealberegningsregler pga. lav etasjehøyde). Etasjehøyde er i snitt ca. 1,75 m. Gulvflate i kjeller utgjør ca. 25 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Etasjehøyde i kjeller er i snitt ca. 1,75 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	85	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Inge Liland	Takstingeniør
	Jostein Sveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	48	67		0	513.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Roald Amundsensgate 19

Hjemmelshaver
Sveen Jostein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i etablert boligområde sentralt i Andenes sentrum.
Bolig, med vest- og sørvendte hovedfasader, med fri utsyn mot friområde i øst, som eiendommen også grenser til.
Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg samt sentrum med service- og forretningstilbud.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Delvis inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

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

Det foreligger pålegg fra Andøy kommune i forbindelse med avholdt tilsyn av fyringsanlegget 03.04.2023. Avvik omfatter manglende takstige og manglende røykrørsinnføring i pipe.

Bebyggelsen

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

Siste hjemmelsovergang

År
2025

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.10.2025		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	02.10.2025		Fremvist	1	Nei
Eier	09.10.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.10.2025		Innhentet	4	Nei
Statens Kartverk	06.10.2025		Innhentet	5	Nei
Situasjonskart	06.10.2025		Innhentet	1	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	09.10.2025		Fremvist	2	Nei
Samsvarserklæring	10.05.2024		Fremvist	2	Nei
Tilsynsrapport elektrisk anlegg - Andøy Energi	19.04.2024		Fremvist	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 67
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YV2373

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	23.10.2025 kl. 13:43
Gårdsnummer:	48	Produsert av:	Ole Benberg
Bruksnummer:	67	Attestert av:	Andøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ROALD AMUNDSENSGT.19
Etableringsdato:	30.05.1986
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 48 / 67	513,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260779	SVEEN JOSTEIN		Orionveien 6A 8480 ANDENES	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		260483	SCHØNFELDT INGVILD		Kong Hans gate 70 8480 ANDENES	
Eier registrert hos Skatteetaten		260779	SVEEN JOSTEIN		Orionveien 6A 8480 ANDENES	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7690389	544199		513,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	11.12.2019			1871beo	11.12.2019
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 48/67	0	
	Sentralpunkt flyttet				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.05.1986				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 48/2	-514	
		Mottaker	1871 - 48/67	514	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.12.2019	Tinglyst	11.12.2019	1871beo	11.12.2019
Oppmålingsforretning	2018000343	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1871 - 48/1	-734,8	
		Mottaker	1871 - 48/378	734,8	
		Berørt	1871 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1871 - 48/67	0	
		Berørt	1871 - 48/322	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.12.2019			1871beo	11.12.2019
Annen forretningstype	2018000343	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1871 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1871 - 48/1	0	
		Berørt	1871 - 48/67	0	
		Berørt	1871 - 48/322	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Roald Amundsensgate	1420	19			Grunnkrets	0101 Andenes 1	Nei
						Stemmekrets:	1 Nord 1	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303 Andøy	
				7690396	544195	Postnr.område:	8480 ANDENES	
						Tettsted:	7861 Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 329 666
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7690396 Øst: 544195
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

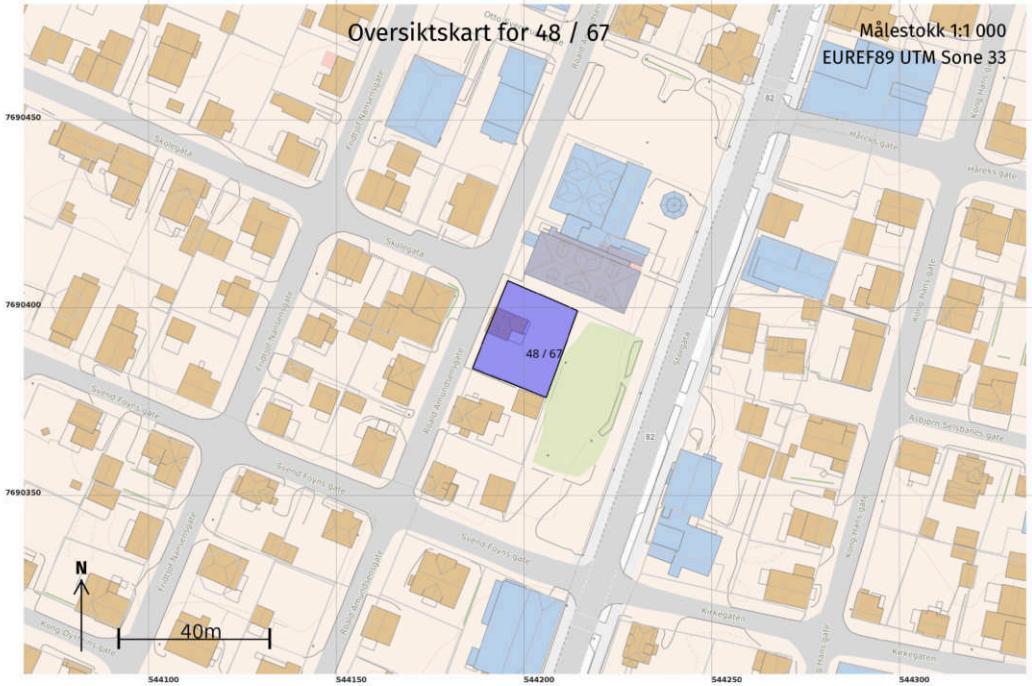
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	124	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	124	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

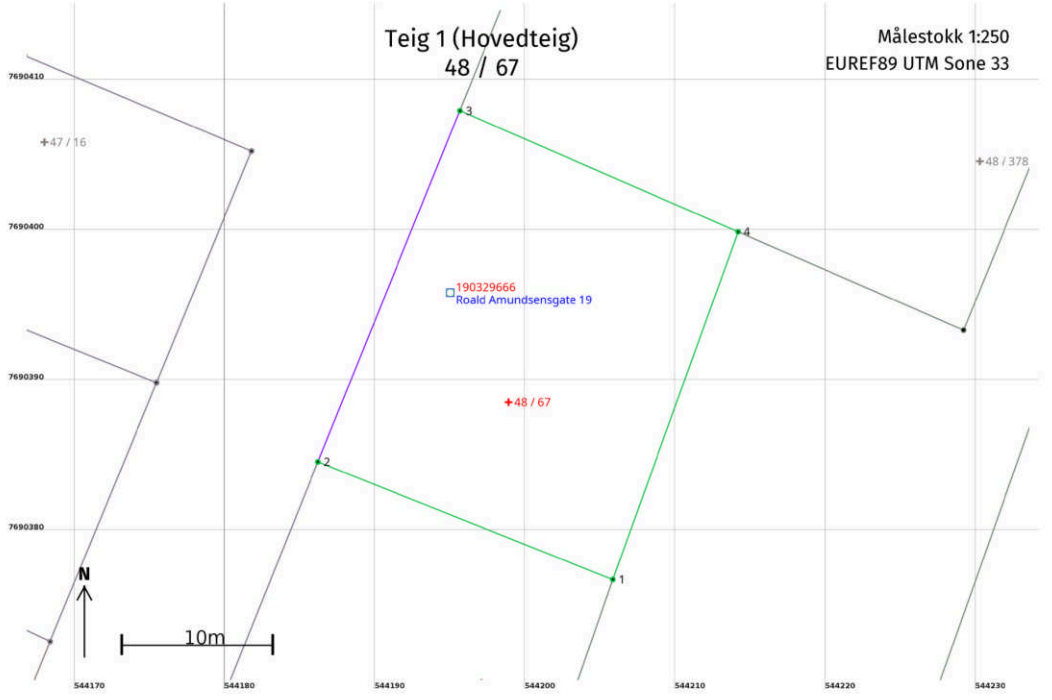
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1420 Roald Amundsensgate 19	H0101	Bolig	124	0	Kjøkken	0	0	48/67


Oversiktskart for 48 / 67
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
48 / 67
N
40m
7690450
7690400
7690350
544100
544150
544200
544250
544300


Teig 1 (Hovedteig)
48 / 67
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
47 / 16
48 / 378
190329666
Roald Amundsensgate 19
48 / 67
1
2
3
4
N
10m
7690410
7690400
7690390
7690380
544170
544180
544190
544200
544210
544220
544230

Areal og koordinater

Areal: 513,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7690389 **Øst:** 544199

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7690376,91	544205,83	21,12	Ukjent	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21	
2	7690384,74	544186,21	25,20	Ukjent	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21 36	
3	7690408,10	544195,65	20,19	Ukjent	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21	
4	7690400,04	544214,16	24,58	Ukjent	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21	

bankID SIGNERT 08.10.2025 Sveen, Jostein

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

Jostein Sveen

Boligen

Roald Amundsensgate 19
8480 Andenes

1871-48/67/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Byttet defekt servant batteri.
Vannet renner sakte ut av badekar.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Jan ellingsen.
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant Batteri.

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Helmets Pro AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak utvendig Nye vegger øst og sør utvendig, Nytt pipebeslag utvendig Nye vinduer på hele huset Ny balkongdør Ny ytterdør

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Dreneringen er fra byggeår.
Det er observert noe fukt i kjeller.

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**

Det er observert noe fukt i kjeller.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: Jan Ellingsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny foring i avløp fra huset til kommunal avløpskom 2000
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Jan Ellingsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Nilsson Haras AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbreder.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Nilsson Haras AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp vann og avløp til vaskemaskin i gang.

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

   Firmanavn: Jan Ellingsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt servant batteri.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Nilsson Haras AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe.

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

• Ja

Ja: Ved besiktelse av feier ble de påpekt at pipen burde få et nytt foringsrør innvendig for å sikre korrekt lovmessighet.
Dette ble utført.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• 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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Blikkenslager Strøm Andenes

   Beskrivelse av arbeidet: Ny foring innvendig i pipe fra bunn til over tak.

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?

• Ja

Stikkontakt i gang manglet jording på bad og i gang og kjeller.
Dette ble avdekket under tilsyn av Andøy energi i 2023.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Elektro installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet stikkontakt i kjeller. Monterte nye godkjente stikkontakter i gang og bad.

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?: 2023

Firmanavn: Elektro Installasjon.

Beskrivelse av arbeidet: Montert to stikkontakter ute på vegg og ny kurs til disse. Stikkontakt til varmepumpe og kurs til den.

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

   Firmanavn: Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny tilkopling til varmtvannsbreder i forbindelse med bytte av breder.

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

   Firmanavn: Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring etter el tilsyn.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Firmanavn: Andenes Elektriske AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligen er eldre enn bygningsloven fra 1965.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **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?

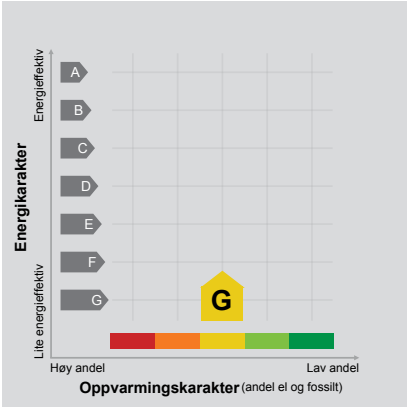
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Roald Amundsensgate 19
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190329666
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177780
Dato	08.10.2025



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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

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	1912
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



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/lister-til-energimerking).

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: 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 på sanitæranlegg

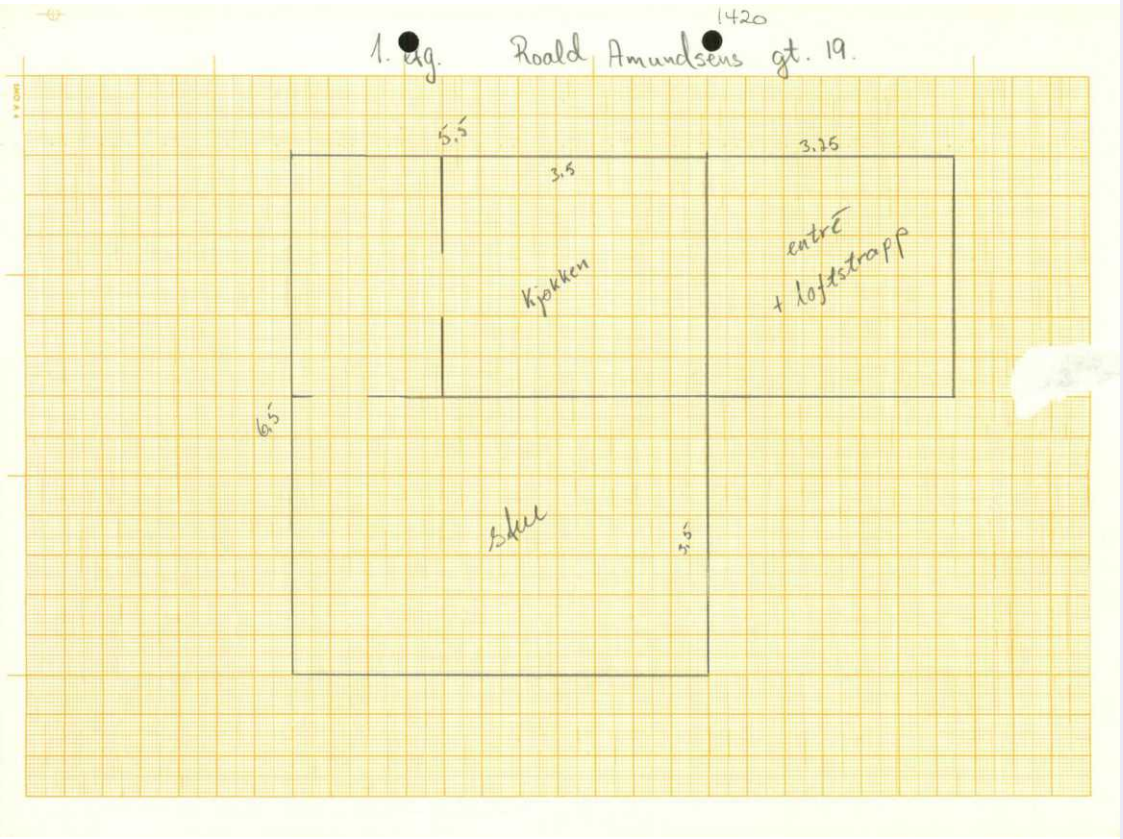
Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

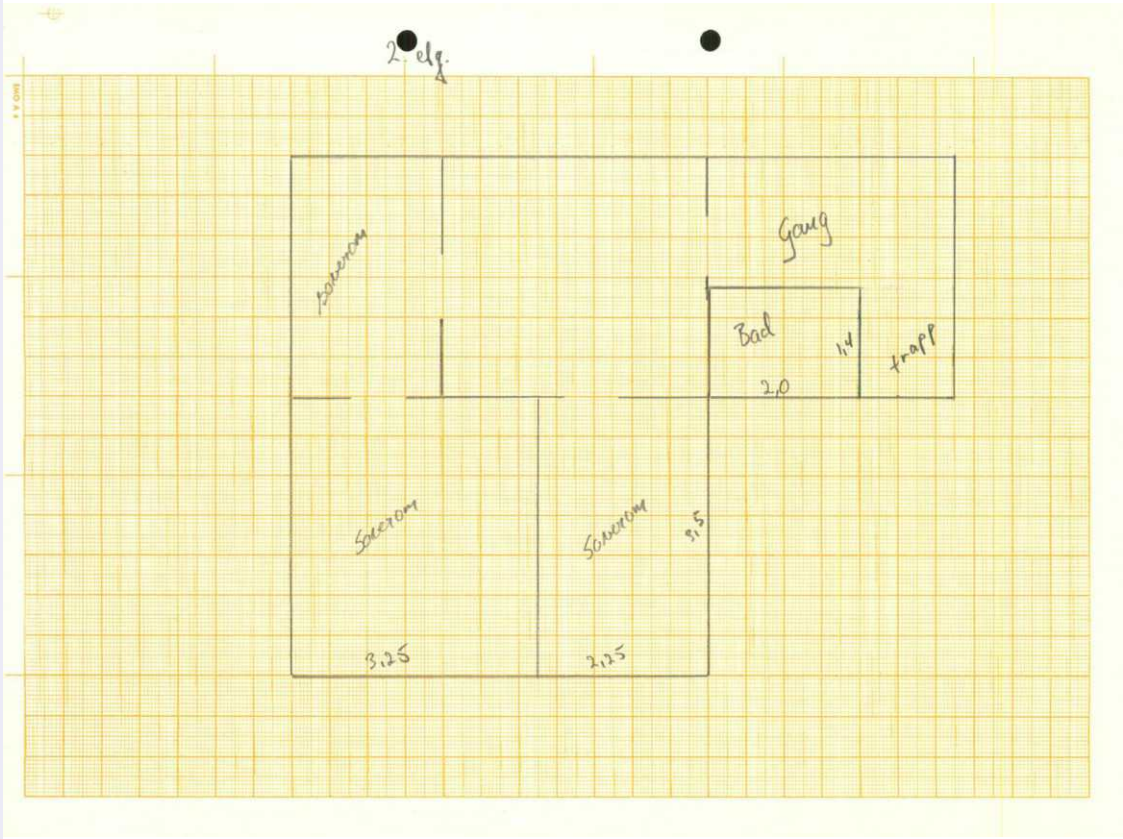


1420

1. etg. Roald Amundsens gt. 19.



2. etg.



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	ROALD AMUNDSENSGT.19	Beregnet areal	513.8
Etablert dato	30.05.1986	Historisk oppgitt areal	514
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.12.2019 11.12.2019	2018000343		Mnrmangler, 48/1, 48/67, 48/322
Endre egenskaper Annen forretningstype	11.12.2019 11.12.2019	Sentralpunkt flyttet		48/67
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	11.12.2019 11.12.2019	2018000343	Tinglyst 11.12.2019	48/1 (-734,8), 48/378 (734,8) Mnrmangler, 48/67, 48/322
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.05.1986			48/2 (-514), 48/67 (514)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7690388.7	544198.9		Ja	513.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SCHØNFELDT INGVILD F26048339688	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Kong Hans gate 70 8480 8480 ANDENES	Bosatt (B)

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	39/86

Adresse

Vegadresse: Roald Amundsensgate 19

Adressetilleggsnavn:

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-48/67

Norkart
Utskriftsdato: 07.10.2025 12:58

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	101 Andenes 1	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190329666		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190329666: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	124
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EJ263-1-03
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2007
Endre bygningsdata	24.10.2024	24.10.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roald Amundsensgate 19	H0101	48/67	124	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

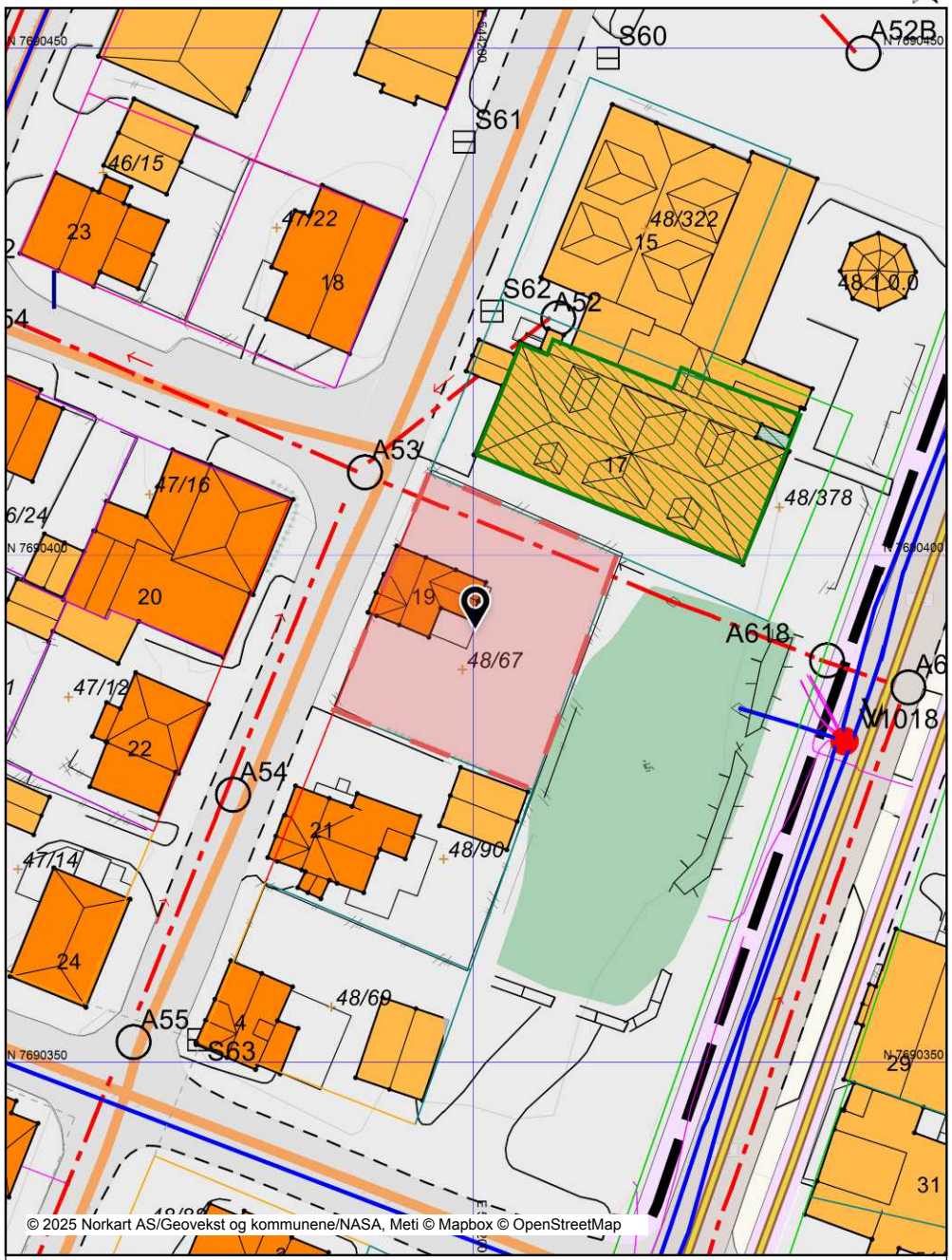
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

Kommentarer

Etat	Kommentartype	Tekst	Saksnr	Dato
Bolig Og Bygg	Bygning generell	Utvendig areal målt ved besiktigelse eiendomsskatt 2009 av KRL 14,07,09		04.01.2010
Teknisk Avdeling		Endret status iht sak 10/750		26.05.2011

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.10.2025 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

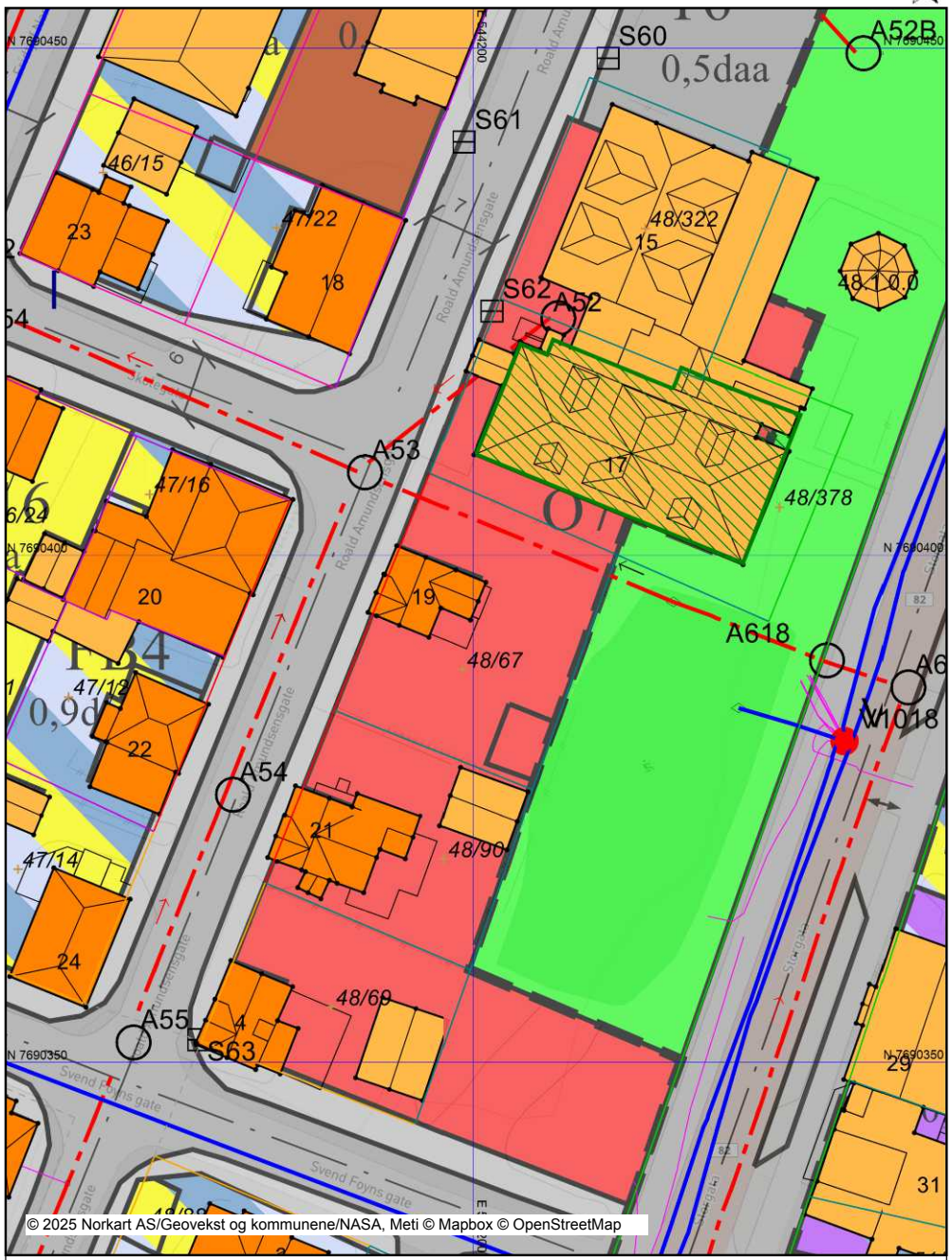
Kyst
- Havflate

Vegkategori
- Fortau
- Fylkesveg
- Kommunal veg

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

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.10.2025 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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Sone for militær virksomhet
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Båndlegginggrense

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.lec
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,
- Område for særskilt angitt almennyttig formål

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r
- Friområder

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Festegrunn
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Bygningsendring

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

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

Ledningnett utstyr
- Stengeventil

Ledningnett andre typer

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
Nordre del av Andenes sentrum,
område nord for Sjøgata fra Los plass til Fr. Nansens gate.

Dato: **07.01.02**
Revidert: **10.01.02, 11.03.02, 06.05.02, 06.12.02, 15.12.06**

Formålet med Reguleringsplanen og bestemmelsene:

Å sikre en helhetlig og kvalitetsmessig god utnyttelse av området.

Å sikre bevaring av gårdshaugen som automatisk fredet kulturminne.

Å fastsette utfyllingsgrenser og skape en avklart overgang til sjøen.

§ 1 Generelt

1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området begrenset av reguleringsgrensen på plankartet.

1.2 Reguleringsplanen inneholder:

Byggeområder	Område for forretning	F
	Garasje	G
	Bolig/Forretning/Kontor	B/F/K 1-6
Offentlige trafikkområder:	Gate m/fortau	
	Parkeringsplass	
	Torg	
	Trafikkområde i sjø	
Spesialområder:	Kulturelt bevaringsområde	
	Kommunalteknisk virksomhet	

1.3 Kulturvern

1.3.1 Området inneholder en gammel gårdshaug med opptil 4-5 meter tykke kulturlag. Gårdshaugen er totalt ca 500 meter lang og 50-80 meter bred, og er automatisk fredet som kulturminne, dette gjelder også grunnen under eksisterende bygninger. Formålets begrensningslinje mot nord går midt i Hamnegata. Se også § 4.1.

1.3.2 Skulle det under arbeidet i marken, i områder utenfor kulturelt bevaringsområde, komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene/Samisk kulturminneråd omgående, jf. Lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8. For kulturminner under vann, kontaktes Tromsø museum. Dette pålegget må formidles av tiltakshaver til den som utfører arbeidet i marken.

§ 2 Byggeområder

2.1 Område for forretning F.

2.1.1 Området er bebygd med bygning i to etasjer.
Areal: 816 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=40 %
Maks. mønehøyde: kt. 6,1
Maks. gesimshøyde: kt. 8,5

2.2 Område for garasje G.

2.2.1 Området er bebygd med garasje i en etasje.
Areal: 30 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=100 %
Maks. mønehøyde: kt. 6,1
Maks. gesimshøyde: kt. 5,9

2.3 Område for kombinert formål B/F/K 1

2.3.1 Område for bolig, forretning og/eller kontor.
Området er bebygd med bygning i to etasjer + loft.
Areal: 386 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=100 %
Maks. mønehøyde: kt. 17,4
Maks. gesimshøyde: kt. 14,0

2.4 Område for kombinert formål B/F/K 2 (Howlidgården)

2.4.1 Område for bolig, forretning og/eller kontor.
Området er bebygd med bygning i to til tre etasjer.
Areal: 498 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=100 %
Maks. mønehøyde: kt. 16,1
Maks. gesimshøyde: kt. 13,8

2.5 Område for kombinert formål B/F/K 3 (Utvidelse Howlidgården)

2.5.1 Område for bolig, forretning og/eller kontor.
Området kan bebygges i tre etasjer i tillegg til underetasje med maks møne-/gesimshøyde: kt. 17,5
Deler av bygningen mot vest bebygges i maks 2 etasjer (i tillegg til underetasje) med maks møne-/gesimshøyde: kt. 14,5
Det skal være forretning og/eller kontorer i underetasjen samt i 1. etasje, og kontorer eller bolig i 2 og 3. etasje. Deler av underetasjen kan benyttes til garasje og boder til

ev. boliger. Hovedinngang til forretning er fra Sjøgata, mens inngang til underetasjen er fra Hamnegata. Varemottak skal være fra Hamnegata.

2.5.2 Det kan bygges over Hamnegata. Ved ev. utbygging må det tilstrebes å i minst mulig grad hindre tap av utsyn fra toppen av gårdshaugen, "Værrabakken". Ev. utbygging må tilpasses eksisterende bygningsmasse i skala og høyde, utbygging må ikke svekke gårdshaugen som synlig struktur/landskapsform. Fri høyde under bygning skal være min 4,2 meter.

2.5.3 Ved utbygging av området skal avslutning mot sjøen bearbeides og sees i sammenheng med resten av strandlinjas utforming. Eksisterende, nyere utfylling utenfor formålsgrensen skal fjernes og det skal anlegges en kontinuerlig, bratt plastret fyllingskant på hele B/F/K 3 og 6.

2.5.4 Ved byggemelding kreves detaljert situasjonsplan som viser bygningens plassering på området, høydeangivelse på terreng, maks høyde gesims/møne, tilknytning til offentlig veinett. parkeringsplasser, tilknytning til vann– og avløpssystem samt terrengets landskapsmessige utforming og beplantning.
I tillegg kreves dokumentasjon/illustrasjon på hvordan bygningen kan oppføres uten inngrep i gårdshaugen samt hvordan bygget utformes i forhold til gårdshaugen som landskapsform.

2.6 Område for kombinert formål B/F/K 4

2.6.1 Område for bolig, forretning og/eller kontor.
Området er bebygd med bygning i tre etasjer + loft.
Areal: 123 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=100 %
Maks. mønehøyde: kt. 17,1
Maks. gesimshøyde: kt. 13,7

2.7 Område for kombinert formål B/F/K 5

2.7.1 Område for bolig, forretning og/eller kontor.
Området er bebygd med bygning i fem etasjer.
Areal: 229 m2
Utnyttelsesgrad: % BYA=100 %
Maks. mønehøyde: kt. 16,6
Maks. gesimshøyde: kt. 16,6

2.8 Område for kombinert formål B/F/K 6

2.8.1 Området kan bebygges med frittstående, mindre bebyggelse i maks 2 etasjer pluss loft. Bygningene skal henvende seg mot sjøen og det skal være utsyn mellom bygningskroppene. Se også § 5.

2.8.2 Ved utbygging av området skal avslutning mot sjøen bearbeides og sees i sammenheng med resten av strandlinjas utforming. Eksisterende, nyere utfylling utenfor formålsgrensen skal fjernes og det skal anlegges en kontinuerlig, bratt plastret fyllingskant på hele B/F/K 3 og 6.

§ 3 Offentlig trafikkområde

3.1 Gate m/fortau på begge sider, Hamnegata.

3.1.1 Eksisterende gate skal utvides til 6 m bredde med 2 m fortau på hver side. Ved inngrep i den del av gate og fortau som ligger innenfor Gårdshaugen er maksimal gravedybde 1 m. Se også § 4.1.

3.2 Parkering.

3.2.1 Parkering vinkelrett på Hamnegata kan benyttes av besøkende til omkringliggende forretninger.

3.2.2 Området skal planlegges og utformes i sammenheng med Torg, se § 3.3. Ved opparbeiding av parkeringsplasser skal terrengets eksisterende fall beholdes, maksimal gravedybde 30 cm. Se også § 4.1

3.3 Torg

3.3.1 Området skal opparbeides til et offentlig by-rom i samspill med Gårdshaugens topografi. Ingen inngrep i marken tillates, terrengets eksisterende fall skal beholdes. Se § 4.1 Før det kan gis tillatelse til opparbeiding av området skal det utarbeides situasjonsplan/teknisk plan som skal vise utforming og materialbruk. Planer skal godkjennes av Teknisk utvalg og Kulturvernmyndigheten.

3.4 Trafikkområde i sjø

3.4.1 Det tillates ikke fylling eller mudring i dette området, unntatt fjerning av utfylte masser utenfor B/F/K 3 og B/F/K 6.

§ 4 Spesialområder

4.1 Kulturelt bevaringsområde.

4.1.1 Området inneholder en gammel gårdshaug og er automatisk fredet som kulturminne, dette gjelder også grunnen under eksisterende bygninger, se ogs § 1.3. Formålets begrensningslinje mot nord går midt i Hamnegata.

4.1.2 Det tillates ingen aktivitet som forutsetter graving i området. Eventuelle inngrep i marken vil medføre søknad om dispensasjon fra Lov om kulturminner av 1978, jf §3 og 8.

4.2 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.

4.2.1 På området står et kommunalt pumpehus. Tilrettelegging av området rundt bygningen skal sees i sammenheng med Gårdshaugen og ev. opparbeiding av Torg og Parkeringsplass.

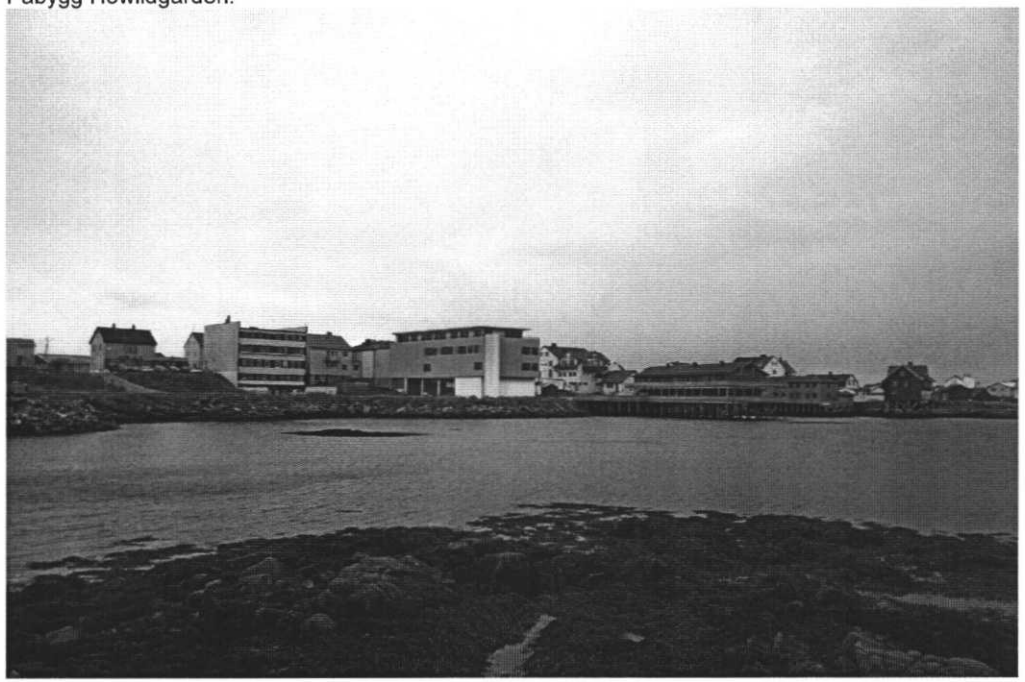
§ 5 Bebyggelsesplaner

5.1 Ved utbygging av område B/F/K 6, skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal vise: Tiltakets forhold til den fredede gårdshaugen i området. Herunder avklare tiltakets omfang, krav om undersøkelse i marken etc.
Bygningers plassering på området, høydeangivelse på terreng, maks møne/gesims høyde og utnyttelsesgrad (BYA), tilknytning til offentlig veinett, parkeringsplasser med koteangivelser, tekniske anlegg, tilknytning til vann– og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformatorer.

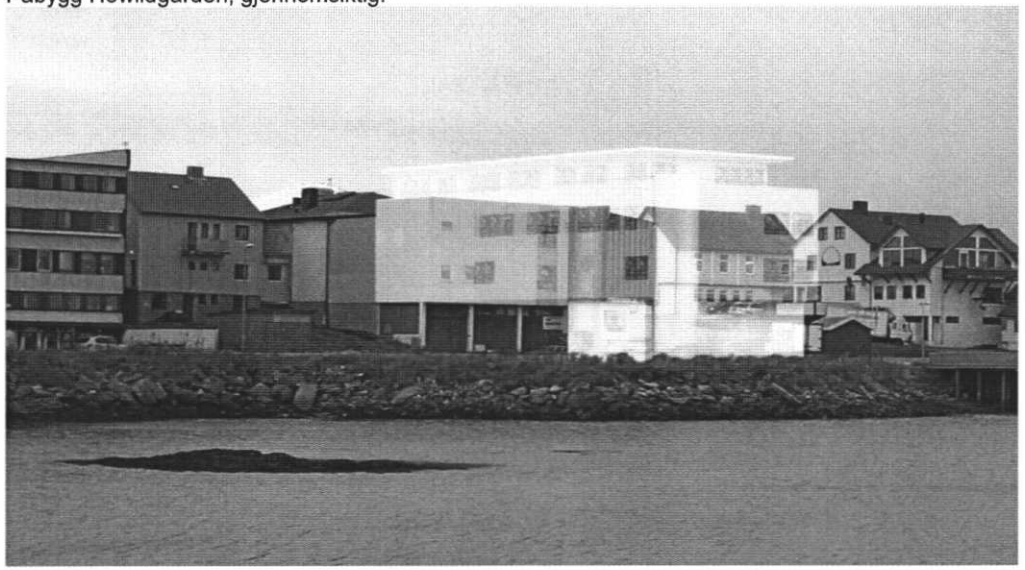
§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Eventuelle nye trafostasjoner integreres i ny bygningsmasse.

Påbygg Howlidgården:



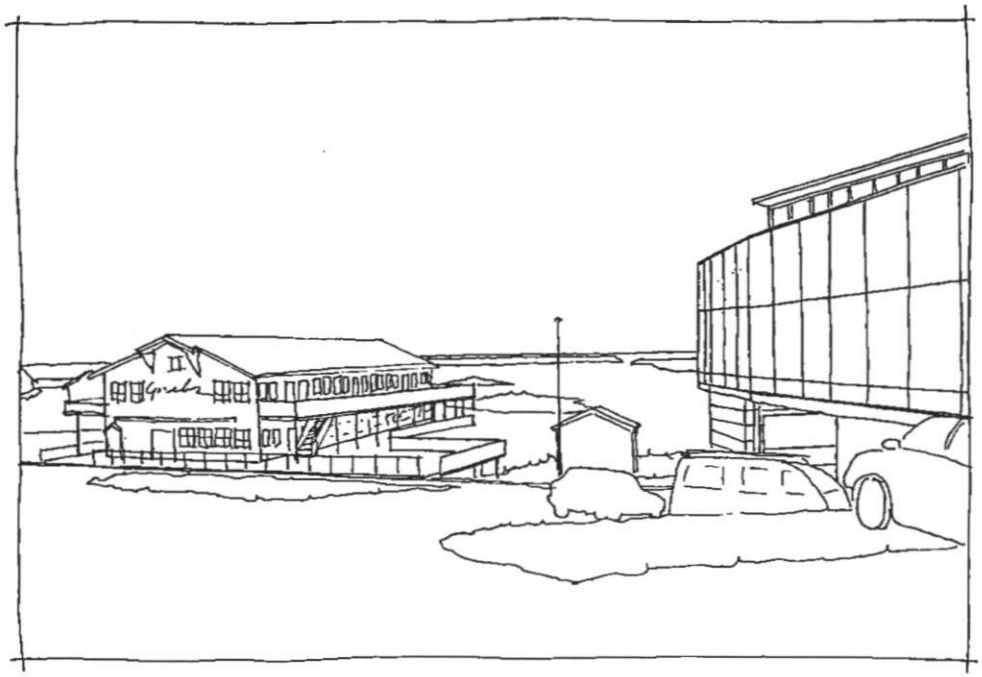
Påbygg Howlidgården, gjennomsiktig:



Opprinnelig bilde "Værrabakken":



Skisse etter påbygg Howlidgården:



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/4866/78
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 13:08

Kommunens navn (ev. stempel)

ANDØY KOMMUNE
8480 ANDENES

MÅLEBREV

J nr 15/86
Målebrev nr 39/86

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
48	67	

Bruksnavn eller adresse: "ROALD AMUNDSENSGATE 19"

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 4866 13.06.86 04866 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

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

Dato: 30. mai 1986. holdt–

Kart- og delingsforretning over en parsell av "Borgerleiet" gnr. 48 bnr. 2 i Andøy

Forretningen ble rekvirert av–

Andøy kommune v/Rådmannen

Bestyrer ved forretningen var–

Ole M. Adolfsen

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

ANDØY KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

8480 ANDENES den 30. mai 1986.

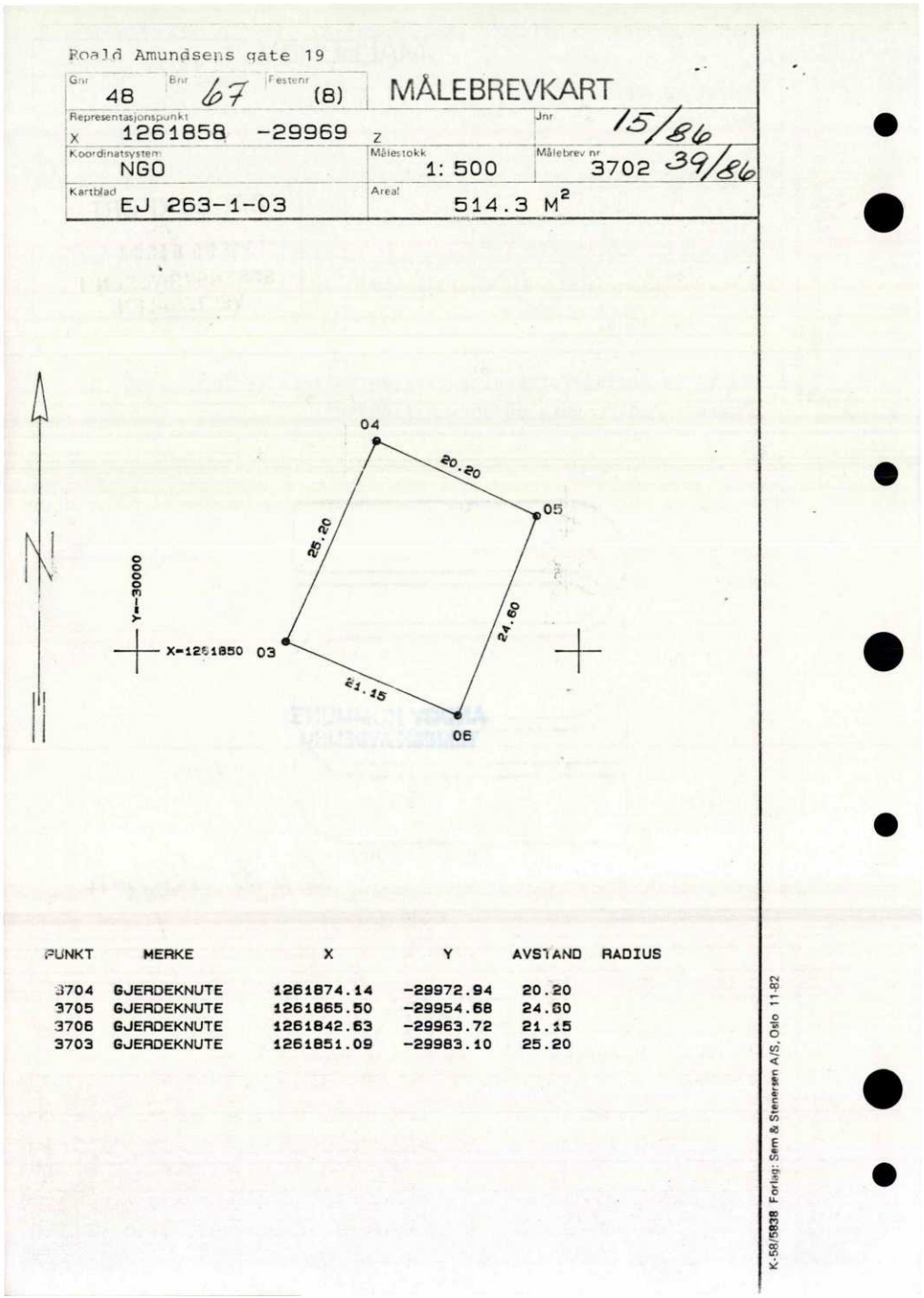
Yngve Fredheim

MH. Ole M. Adolfsen

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

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



Andøy kommune

Nergård Steinar Aksel
Binneveien 10 B
0774 OSLO

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Roald Amundsensgate 19, 8480 ANDENES
Gårds- og bruksnr: 48 67 0 0

Andøy kommune gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 03.04.2023 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr. 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i samsvar med kravene i forskrift om brannforebygging.

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

Andre opplysninger:

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner:

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst

Anmerkning:
Er forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:
Avvik 1:
Mangler takstige
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6, 3.ledd
Kommentar:
Takstige må monteres. Gjelder Teglstein .

Avvik 2:
Røykrørsinnføring er ikke montert
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6
Kommentar:
Etter monteringsveiledningen for skorsteinen skal røykrørsinnføring. monteres Gjelder Teglstein med foringsrør.

Anmerkninger
Følgende anmerkninger ble gjort:
Anmerkning 1:
Feil/mangler ved røykvarsler

I forskrift om brannforebygging § 7 står det at eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal også sørge for at røykvarslere blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til Andøy kommune innen 08.05.2023.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Bengt-Stian Henriksen, som kan treffes på telefon / 955 23 804 eller e-post: bengt.henriksen@andoy.kommune.no.

Med hilsen
Andøy kommune

Bengt-Stian Henriksen
Feier avd.

ROALD AMUNDSENSGATE 19

Nabolaget Andenes - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Malerforretningen Linje 871, 874, 883, 930	**2 min** 0.2 km
Andøya lufthavn Andenes	**13 min**

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) 253 elever, 21 klasser	**5 min** 0.5 km
Andøy videregående skole 150 elever	**6 min** 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Andenes Suite Hotel	**0 min**
Andøy Taxi	**2 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

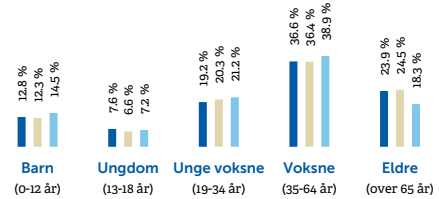
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Måsungen barnehage (1-5 år) 32 barn	**5 min** 0.5 km
Andungen barnehage (1-5 år) 45 barn	**6 min** 0.6 km
Barnas Hus (1-5 år) 16 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Storgata	**2 min**
Coop Prix Andenes PostNord	**7 min** 0.6 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. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

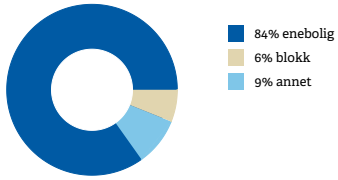
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Andenes skole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 0.6 km
Andeneshallen Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
Vestbyen Treningssenter	**13 min**

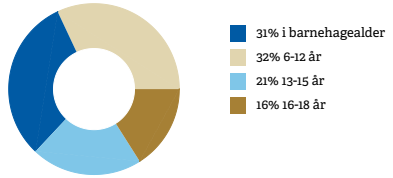
BOLIGMASSE



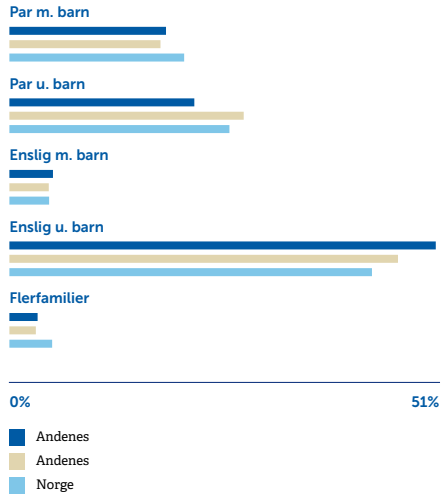
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**3 min**
Andenes Vinmonopol	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



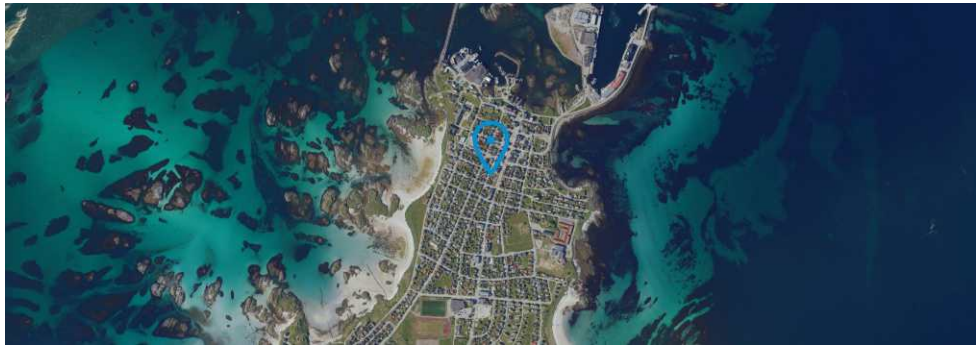
FAMILIESAMMENSETNING

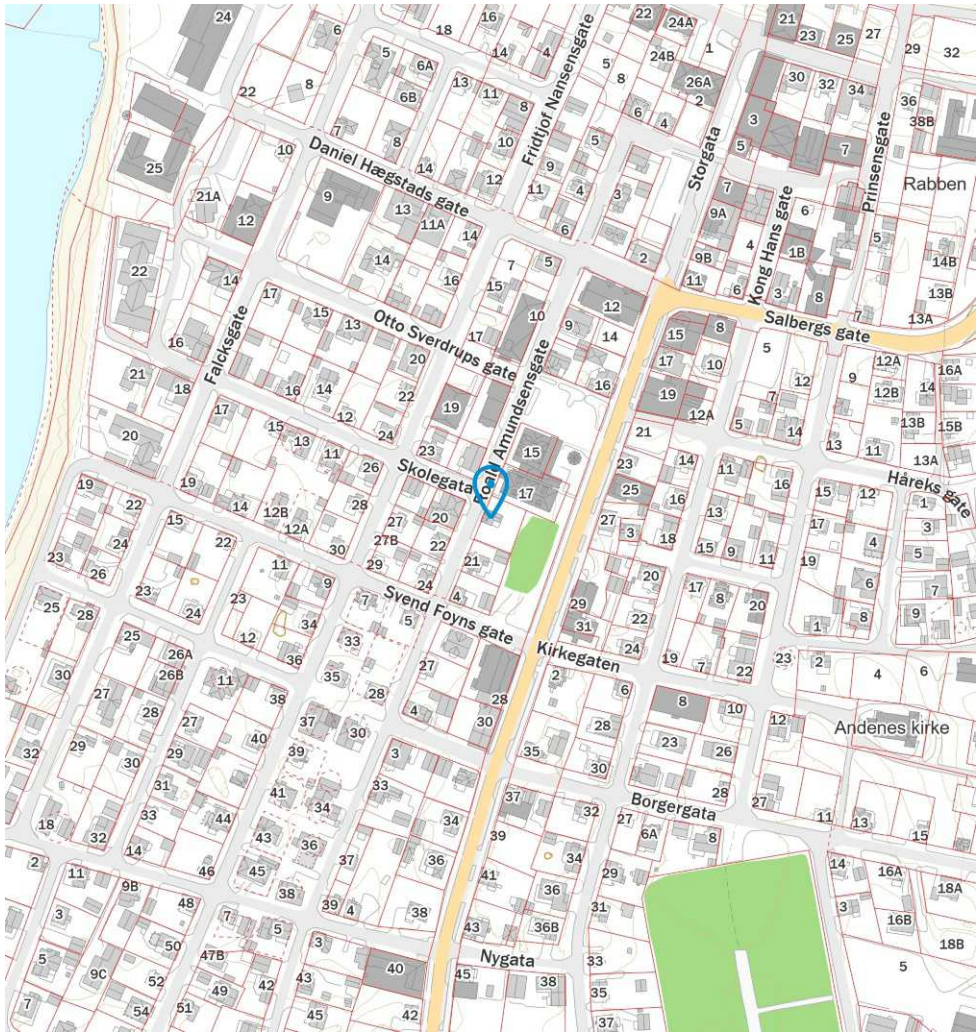


SIVILSTAND

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

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



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

Notater

Notater

Boligkjøperforsikring

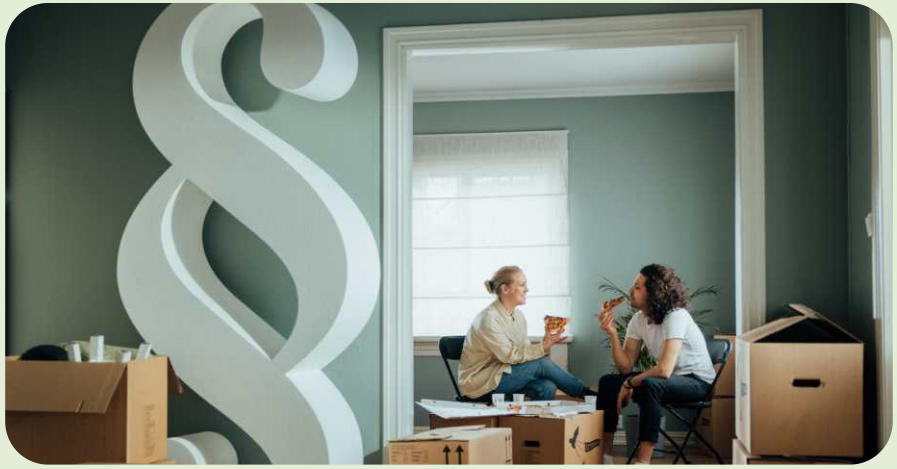
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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

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: 28250050 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Roald Amundsensgate 19, 8480 Andenes.
Gnr. 48, Bnr. 67, 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: 28250050
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.10.2025

EiendomsMegler 1

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no