

Velkommen til

Roald Amundsensgate 61, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Roald Amundsensgate 61
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 300 000,-
Omkostninger	kr	133 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 433 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1956
BRA/BRA-i	262 / 240 m²
Soverom	5

Energimerke F

Eiendomsmegler1 presenterer Roald Amundsensgate 61.

Dette er en innholdsrik og velholdt bolig med utleiemuligheter med sentral beliggenhet på Andenes. Eldre hovedhus bestående av vindfang, trapperom, gang, stue, kjøkken, 2 bad, flere boder og tre soverom. Hoveddel ble tilbygd med større stue i 1977.
I 2014 ble boligen tilbygd med to utleieleiligheter. Tilbygget er godkjent og leilighetene er registrert som en bruksenhet. Begge leiligheten er pr dd. utleid og gir gode leieinntekter.
Boligen holder for øvrig normal standard og anses som velholdt. Boligen har fin beliggenhet på hjørnetomt. Parkering i frittstående garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

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 61, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 143, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 300 000,-
Omkostninger	kr	133 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 433 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 447 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 132 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-

Sum omkostninger kr 133 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 702,- 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. kommunen opplyser følgende: Eiendommer i Andøy er for tiden under retaksering, og eiendomsskatt vil

ikke være klar før i mars i år. Så foreløpig må eiendomsskatt for 2025 oppgis med forbehold om endring.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 16 197,- 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: 240 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 262 m²
TBA: 21 m²
GUA: 243.00 m²
ALH: 3.00 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
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 525 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser. Drenering har ukjent alder og materiale. Ingen synlig utvendig fuktsikring. Grunnmur i betong og betongstein. Utvendig slemmet og malt. Ukjent fundament.
Ukjent grunnmur og fundament ved tilbygg. Utvendig pusset og malt. Terreng rundt boligen er relativt flatt. Utvendig vann og avløp av ukjent materiale. Kommunal tilknytning via private stikkledninger. Vann og avløp er opplyst å være fra 2015, ifølge tidligere takst. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Flat hjørnetomt med opparbeidet grøntareal. Det registreres at en mindre del av tilbygget er oppført over tomtegrensa mot nord. Det foreligger ikke tinglyste avtaler vedr. forholdet. Det foreligger en tinglyst avtale med følgende tekst: På grunn av nærhet til vei må huseier selv ta ansvar for eventuelle skader som påføres bygget som følge av nødvendig kommunal snørydding. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Byggeår
1956 for bolig, 1977 for tilbygg, 1971 for garasje og 2014 for tilbygg ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 43 m²: Gang, bad, 3 boder, bod under hovedinngang.

1. etasje leilighet
BRA-i 46 m²: Soverom, stue/kjøkken, bod, bad.

1. etasje hoveddel
BRA-i 60 m²: Vindfang, gang m/trapp, soverom, kjøkken, stue, trapperom.

2. etasje leilighet
BRA-i 50 m²: Soverom, stue/kjøkken, bod, bad.

2. etasje hoveddel
BRA-i 41 m²: Gang, 2 soverom, bad.

I tillegg medfølger garasje på 22 m².

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

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

Lovlighet:
Enebolig-Det foreligger udaterte tegninger av tilbygg og tegninger av opprinnelig bolig ifm. utvidelse av stue, datert 1977. Ellers er det ikke fremvist tegninger. Lovlighet er ikke mulig å vurdere. Nærmere undersøkelser må gjøres.
Det gjøres oppmerksom på at eventuell lyd og brannprosjektering ifm. leiligheter ikke er fremvist.
Deler av tilbygg ligger utenfor eiendomsgrense.
Garasje-Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bygget er større enn opplyst etter tegninger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje gjelder dette et soverom som er etablert i stue i hoveddel. Tiltaket utløser ikke søknadsplikt.

Tilbygg- det er etablert ett vindu på soverom i 2 et. som ikke vises på udaterte tegninger som er mottatt fra Andøy kommune.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Dette gjelder kjeller, 2. etasje og tilbygde leiligheter. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken hoveddel, 1. etasje:
Kjøkken med lyse, slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Fliser mellom benkeplate og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøle/fryseskap. Normale bruksmerker registrert. Det anbefales fornying av fuge mellom benkeplate og fliser. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via pipe.

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap. Frittstående komfyr, samt kjøle/fryseskap. Komfyrvakt montert. Kjøkken er av nyere alder. Normale bruksmerker registrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, 2. etasje:
Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøle/fryseskap. Komfyrvakt
montert. Kjøkken er av nyere alder. Normale bruksmerker registrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, leilighet 1. etasje:
Våtromsbelegg på vegg og himling av slettmalt gips. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk

er ikke tilfredsstillende. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg. Toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Normale bruksmerker registrert. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad, leilighet 2. etasje:
Våtromsbelegg på vegg og himling av slettmalt gips. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er ikke tilfredsstillende. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg. Toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Normale bruksmerker registrert. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad loft hoveddel, 2. etasje:
Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er plastsluk og smøremembran. Det har vært utettheter ifm. membran ved sluk. Avviket er utbedret i 2025. Det gjøres oppmerksom på at slik utbedring kan medføre risiko. Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett. Våtrommet er renovert i 2025 og innehar garanti. Innredning med helstøpt servant og speilskap på vegg. Toalett, dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Normale bruksmerker registrert. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad, kjeller:
Bad i kjeller av eldre alder. Belegg på gulv. Våtromsplater på vegg og himling av slettmalte bygningsplater. Servant på vegg. Toalett og dusjnisje med garnityr på vegg. Oppvarming ved ovn på vegg.

Innvendige overflater:
Vegger: Boligen har vegger med malte bygningsplater, slettmalt gips, våtromsplater og våtromsbelegg. Stedvis mur i kjeller.
Gulv: Boligen har gulv med laminat, parkett, belegg, flis og stedvis betong. Gulvvarme i stue/kjøkken i leiligheter, samt ved nytt bad i hoveddel. Stedvis lyd i gulv registrert.
Himling: Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, slettmalte bygningsplater og slettmalt gips. Stedvis ubehandlede bord.

Normale bruksmerker registrert. Overflater er i hovedsak malt eller byttet i senere tid. Eldre overflater i kjeller. Rettløpstrapp til kjeller. Trappen har malte vanger. Teppe i trinn. Håndløper i tre. Trappen er av eldre alder. 90 graders svingtrapp. Trinn i eik. Rekkverk i tre og metall. Trappen er av nyere alder. Normale bruksmerker registrert. 90 graders repostrapp. Vanger, trinn og rekkverk i malt tre. Returgelender i glass og tre. Trappen er av eldre alder. Normale bruksmerker registrert. Boligen har innvendige dører fra flere tidsepoker. Slette og profilerte. En skyvedør, samt en med glass.
Bruksmerker registrert.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring. Gulv er ikke videre kontrollert. Etasjeskille mellom resterende etasjer i trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Pipe og ildsted:
Boligen har pipe av Tegl. Pipen er fra byggeår. Feieluke er etablert i kjeller. Heldekkende pipebeslag over tak. Løs takstige i metall.
Ildsted plassert i kjeller og stue, i opprinnelig del. Ovner er av eldre ukjent alder.

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

Krypkjeller:
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller hadde begrenset mulighet for kontroll ved befaringen.

Andre innvendige forhold:
Varmepumpe montert i stue i hoveddel. Pumpen er montert i 2025.

Vannledninger:
Boligen har vannrør av kobber fra byggeår i hoveddel. Enkelte komponenter byttet i senere tid. Rør i rørinstallasjon i leiligheter.
Stoppekran plassert i kjeller, samt separate stoppekraner i vannskap tilhørende leiligheter. Stoppekran i kjeller er ikke funksjonstestet.

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

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

Varmtvannstank:
3 stk. varmtvannsberedere. En på ca 120 liter, og 2 stk. på ca 200 liter. Beredere er plassert i kjeller og er produsert i 2011 og 2015.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert på loft, samt egne skap i leiligheter. Skap i hoveddel har overbelastningsvern på 50Amp. fordelt på følgende kurser: 1 stk. 25Amp. kurs, 1 stk. 16Amp. kurs, og 5 stk. 10Amp. kurser. Det er ikke samsvar mellom kursfortegnelse og installasjon.

Skap i leilighet 1. etg. har hovedsikring på 32Amp. fordelt på følgende kurser: 1 stk. 20Amp. kurs, og 4 stk. 15Amp. kurser.

Skap i leilighet 2. etg. har hovedsikring på 32Amp. fordelt på følgende kurser: 1 stk. 20Amp. kurs, 1 stk. 16Amp. kurs, og 3 stk. 15Amp. kurser. Alle skap er renovert i senere tid.

Branntekniske forhold:

Branntekniske forhold ifm. brannmeldere og slukkeutstyr er kontrollert og er ikke funnet i orden.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Det er stedvis registrert manglende renner og nedløp, samt renne med skade. Stedvis manglende snøfanger.
- Veggkonstruksjon: Hjørnebord har utførelse som ikke er ihht. bransjestandard. Stedvis lite lufting, samt manglende musebånd.
Det er registrert kledning med sprukket treverk og flakkende maling.
- Takkonstruksjon/Loft: Deler av takkonstruksjonen er lukket og har ingen tilkomst. Takkonstruksjon ved opprinnelig del har begrenset ventilering. Vindskier og kassebord er stedvis værslitt.
- Vinduer: Vindu av eldre alder er fra 1970, og 1980-tallet, samt eldre ukjent. Vinduene er stedvis værslitt. 2 stk. vindu med sprukket glass, samt ett vindu på loft som er punktert. Ett vindu i kjeller med manglende glass, samt rørgjennomføring ved vindu som ikke er tettet.
Stedvis manglende beslagsløsning i overkant av enkelte vindu.
- Dører: Dørene av eldre alder er stedvis slitt i utvendig overflate.
Stedvis registrert rust ved ytterdør og verandadører fra 2015.
- Balkonger og terrasser: Rekkverk og søyler er stedvis litt værslitt på veranda ved opprinnelig del, samt at rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav. Det er registrert åpninger i rekkverk ved resterende verandaer som er større enn dagens forskriftskrav.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Avvik registrert ved trapp til veranda.
- Fuktsikring og drenering: På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller. Stedvis registrert saltutslag i kjeller.
- Grunnmur og fundamenter: Det er stedvis registrert riss/sprekk i mur. Mur under gammel veranda er stedvis værslitt.
- Terrengforhold: Terreng er stedvis flatt og har ikke anbefalt fall fra mur.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det er registrert mindre riss i pipe ved sotluke.
- Rom Under Terreng: Det er stedvis registrert saltutslag i kjeller.
- Krypkjeller: Det er registrert begrenset ventilering av krypkjeller.
Krypkjelleren under boligen var ved befaring fylt med ulike
bygningsmaterialer. Dette medførte at det ikke var mulig å gjennomføre ordinær inspeksjon eller vurdere forholdene i rommet tilstrekkelig.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp. Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav i eldre trapp. Det er registrert åpninger i rekkverk ved begge trappene som er større enn dagens forskriftskrav. "Glassrekkverk" er ikke ihht. bransjestandard. Utførelse anses å være provisorisk.
- Innvendige dører: Tilstandsgrad 2 settes i i hovedsak med bakgrunn av alder og slitasje på eldre dører. Enkelte dører tar i karm. En dør med skade i overflate. Skyvedør lukker ikke mot karm.
- Bad, 2. etg leilighet: Døren er i våtsone ved dusj. Det er montert gulvlister i våt sone. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til

krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad hoveddel 2. etg: Det er vindu i våtsone ved dusj. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad leilighet 1. etg: Døren er i våtsone ved dusj. Det er montert gulvlister i våt sone. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt. Sluk hadde begrenset tilkomst ved befaring. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken leilighet 2. etg: Det er ikke montert vannstopper i kjøkken.
- Kjøkken leilighet 1. etg: Det er ikke montert vannstopper i kjøkken.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av eldre alder. Kurser i vannskap er ikke merket, samt et overløp fra skap ikke er
lokalisert. Det er ikke tetting mellom varerør og vannrør i kjøkken, i leiligheter.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av støpejern. Lufting fra avløp er ikke lokalisert.
- Ventilasjon: Det er registrert oppholdsrom med manglende og begrenset ventilering. Stedvis registrert svertesopp i leilighet i 1. etg. i vindu.
- Varmtvannstank: Beredere har ikke fast tilkobling for strøm, samt har ikke tilfredsstillende avrenning.
- Elektrisk anlegg: Med bakgrunn i alder for deler av anlegget, manglende samsvar mellom skap og kursfortegnelse i hoveddel, samt manglende dokumentasjon på skap i hoveddel, anbefales det kontroll av det elektriske anlegget.

TG3 - Innvendig:
- Innvendig trapp - kjeller: Det er ikke montert rekkverk.
- Bad, kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Branntekniske forhold: Aldersmessig vurdering og mangler.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Gammelt bad ble fjernet helt og nytt bad ble bygget helt opp fra bunnen av. Utført av faglært i 2025. Membran: Det er lagt godkjent membran på hele våtromsflaten i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Membranen er kontinuerlig uten brudd, og alle gjennomføringer er forseglet. Tettesjikt: Vegger og gulv er forsynt med et sammenhengende tettesjikt som er klemt og forseglet i alle overganger, hjørner og rundt rørgjennomføringer. Det er brukt mansjetter og tilbehør fra samme system for å sikre kompatibilitet. Sluk: Sluket er nytt, typegodkjent og montert i samsvar med gjeldende forskrifter. Membran er ført og klemt
korrekt i slukets klemring for å hindre lekkasje. Det er kontrollert at det er tilstrekkelig fall mot sluk på gulvet.

Pkt. 5: Byttet 3 stk vinduer i huset. 2 på kjøkken og 1 i stue. Utført av faglært i 2025.

Pkt. 6: Er noen av vinduer i stue som har sprekk i glasset (2 stk).

Pkt. 17: Fikk feil på gammel varmepumpe i 2025 derfor ble det kjøpt en helt ny varmepumpe denne ble installert av Rørleggermester Jan Ellingsen AS.

Pkt. 23: Div arbeid i huset blant annet stue- soverom- kjøkken - bad - gang har blitt byttet ut mye av det gamle. Utført av faglært i 2025.

Pkt. 30: 2 stk utleiedeler.

Pkt. 33: Fikk en vannlekkasje i leilighet nr 1 (1etc) her var det en lekasje fra blandebatteri på vask på kjøkken. Her ble deler av kjøkken byttet ut og det ble lagt nytt gulv i 1 etc samt helt nye varmekabler.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekking av eternit, samt plater i metall. Tekkingen er av eldre ukjent alder. Tekking på tilbygg av plater i metall. Tekkingen er fra 2015. Ukjent undertak.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i plast og metall. Pipebeslag og løs takstige i metall. Renner og nedløp på tilbygg er av nyere alder.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk. Ukjent isolasjonsnivå. Utvendig liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater. Store deler av utvendig kledning er byttet i senere tid.

Takkonstruksjon/Loft:
Opprinnelig bolig har eldre saltakkonstruksjon av plassbygdesperrer. Stedvis synlig isolasjon. Begrenset tilkomst ved befaring. Tilkomst via luke på loft. Saltak over deler av stue i opprinnelig del. Konstruksjonen har ingen tilkomst. Pulttak med ark på tilbygg. Konstruksjonen er lukket og har ingen tilkomst. Vindskier og kassebord i tre.

Vinduer:
Vindu med malte trekarmer og 2-lags glass. Ett eldre vindu med dobbelt glass. Stedvis utvendig kledd med aluminium. Vindu er i hovedsak byttet i senere tid. Eldre vindu i kjeller, stue i hoveddel samt ett vindu på loft. Normale bruksmerker registrert.

Dører:
1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er av eldre alder.
1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er fra 2015.
2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. Dørene er fra 2015.
2 stk. malte verandadører med 2- og 3-lags glass. Dørene er av eldre alder.
2 stk. plassbygde dører i tre ved kjeller og krypkjeller.
Normale bruksmerker registrert.

Balkonger og terrasser:
Boligen har 4 stk. verandaer på til sammen ca 21 m². Tilkomst fra stue i leiligheter og stue i hoveddel, samt fra loft. Verandaene har i hovedsak dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Rekkverk med liggende bord i tre. Veranda ved stue i opprinnelig del har dekke og bærende konstruksjon i betong. Malt rekkverk med stående bord i tre.

Utvendige trapper:
Trapp ved hovedinngang: Trinn av impregnerte materialer. Malt rekkverk med liggende bord i tre. Trappen har underliggende konstruksjon av betong.
Trapp ved veranda: Plasstøpt trapp i betong. Malt rekkverk med stående bord i tre.

Garasje:
Frittstående garasje av eldre ukjent alder. Garasjen er ca 22 m². Støpt flåte på mark. Ukjent frost og fuktsikring. Yttervegger av enkelt bindingsverk med utvendig liggende kledning. Pulttak av sperrer. Utvendig tekking av eldre plater i metall. Malt ytterdør i tre. Port i tre og metall. Utvendig kledning er stedvis skiftet i senere tid. Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Roald Amundsensgate på Andenes, i Andøy kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter. Normal utsikt over omkringliggende områder og normalt gode solforhold.

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

Hvitevarer og tilbehør
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 1956, 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 stue og frittstående garasje:
- Det foreligger byggegodkjente tegninger for oppføring av tilbygd stue i 1977.

- Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje fra 1971.
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.

Tilbygde leiligheter har ferdigattest datert 16.01.2026 Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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.

Rester av eldre installasjon fra oljefyring registrert i opprinnelig del.
Oljetank er opplyst fjernet. Ved befaring var det "lukt" som kan stamme fra tidligere oljefyring. Nærmere undersøkelser må gjøres.
Det gjøres oppmerksom på at eldre installasjon kan inneholde restolje.

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

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

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

Adgang til utleie
Det er 2 bruksenheter i boligen ifølge opplysninger gitt av Andøy kommune. Opprinnelig bolig er en bruksenhet og de to leiligheter som er tilbygg til hovedhuset er en bruksenhet og har felles inngang. Andøy kommune har bekreftet i mail følgende: Det totale antall boenheter blir to (enebolig + tilbygg). Dette skal registreres i matrikkelen i løpet av uken.

Leilighetene er utleid pr. dags dato med leiekontrakter med følgende betingelser:.
- leiekontrakt datert 30.03.2025 med en minimumsperiode på 12 mnd. Med gjensidig 3 mnd. oppsigelse
- Tidsbestemt leiekontrakt som opphører 31.03.2026 datert 26.03.2025. Partene kan eves om at leieavtalen forlenges.

Hoved hus er leid ut fra 12 mai til 12 juli 2026.

Det gjøres oppmerksomt på at leilighetene leies ut delvis møblert. Møbler og hvitevarer som tilhører selger medfølger ikke i salget. Ny eier overtar leieforholdene med de vilkår som allerede er inngått.
En måler for begge leilighetene - strøm dekkes av utleier

Det er en felles ruter og tv abonnement som dekkes av utleier- alt er på ett abonnement.

Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen i henhold til gjeldende regelverk er å betrakte som en "flermannsbolig", skattemessig sett. All utleie av deler av flermannsbolig er skattepliktig inntekt. Gevinst ved ev. salg av flermannsbolig er etter gjeldende regelverk delvis skattepliktig dersom leieverdien av den delen man bebor selv utgjør mindre enn halvparten av samlede leieinntekter for eiendommen. Kontakt skattekontoret for nærmere informasjon om skatt ved salg og utleie av flermannsbolig.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men 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 452 383,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 809 531,-.

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
Uranus Eiendom AS

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2117
Dato: 19.03.1987
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % 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 23-10-2025 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 23.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 22.09.2025
Energiattest, datert 17.10.2025
Bygningstegninger tilbygg med vedtak, datert 1977
Bygningstegninger garasje med godkjent vedtak, datert 1971
Naboerklæring, datert 1971
Naboerklæring, datert 1977
Underretning om vedtak datert 03.06.2014
Byggetegninger tilbygg udatert
Søknad om tillatelse i ett trinn datert 21.03.2014
Ferdigattest datert 16.01.2026
Dag bok nummer 1563306 datert 22.12.2025
Dag bok nummer 2025/1563306/200 datert 02.01.2026

Matrikkelrapport, datert 29.09.2025
Målebrev, datert 19.03.1987

Grunnkart, datert 29.09.2025
Kommuneplan, datert 29.09.2025
Leiekontrakter
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

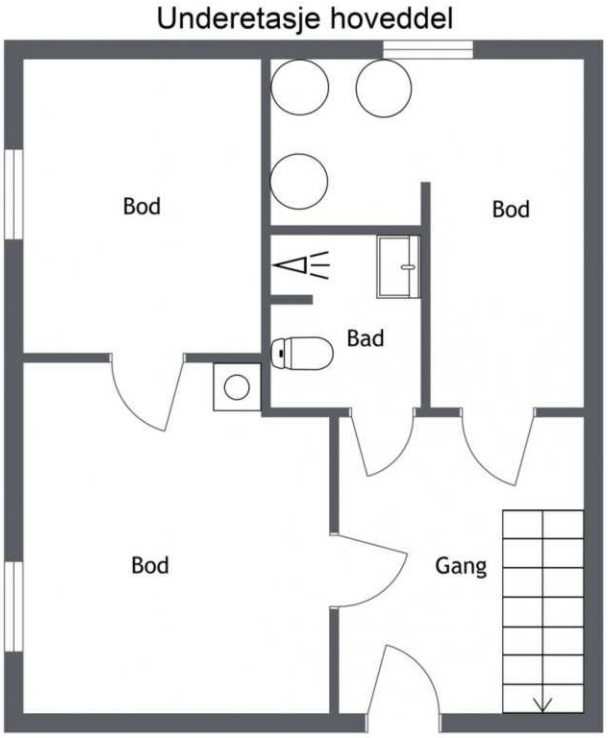





BAUHAUS
BAUHAUS



Plantegning



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

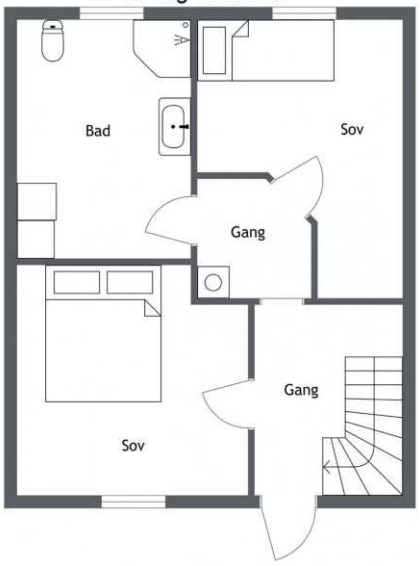
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

1. etg hoveddel



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

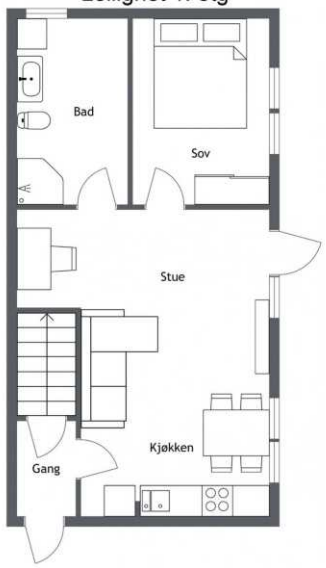
2. etg hoveddel



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

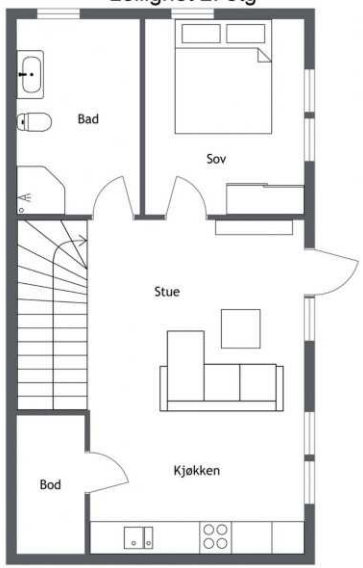
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Leilighet 1. etg



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

Leilighet 2. etg



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 48, bnr. 143

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12438-1192 **Referansenummer:** XJ3085

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

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

Paulsen Takst AS

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Eiendommen ligger i Roald Amundsensgate på Andenes, i Andøy kommune.
Sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter.
Normal utsikt over omkringliggende områder og normalt gode solforhold.

Bolig med kjeller, 1. etg. og loft. Boligen er oppført i 1956, ifølge tidligere takst.
Boligen er tilbygget i senere tid med to stk. leiligheter.
Frittstående garasje, oppført i 1971. Årstall basert på byggesak datert 1971.

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

Garasjen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er vedlikeholdt, stedvis etterslep. Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av Eternit, samt plater i metall. Tekkingen er av eldre ukjent alder.
Tekking på tilbygg av plater i metall. Tekkingen er fra 2015.
Ukjent undertak.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i plast og metall.
Pipebeslag og løs takstige i metall.
Renner og nedløp på tilbygg er av nyere alder.

Yttervegg:
Yttervegger av bindingsverk. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Store deler av utvendig kledning er byttet i senere tid.

Takkonstruksjon:
Opprinnelig bolig har eldre saltakkonstruksjon av plassbygdesperrer.
Stedvis synlig isolasjon. Begrenset tilkomst ved befaring.
Tilkomst via luke på loft.

Saltak over deler av stue i opprinnelig del. Konstruksjonen har ingen tilkomst.
Pulttak med ark på tilbygg. Konstruksjonen er lukket og har ingen tilkomst.

Vindskier og kassebord i tre.

Vindu:
Vindu med malte trekarmer og 2-lags glass. Ett eldre vindu med dobbelt glass. Stedvis utvendig kledd med aluminium.
Vindu er i hovedsak byttet i senere tid. Eldre vindu i kjeller, stue i hoveddel samt ett vindu på loft.

Dør:
1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er av eldre alder.
1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er fra 2015.
2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. Dørene er fra 2015.
2 stk. malte verandadører med 2- og 3-lags glass. Dørene er av eldre alder.
2 stk. plassbygde dører i tre ved kjeller og krypkjeller.

Veranda:
Boligen har 4 stk. verandaer på til sammen ca 21 m². Tilkomst fra stue i leiligheter og stue i hoveddel, samt fra loft.
Verandaene har i hovedsak dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark.
Rekkverk med liggende bord i tre.

Veranda ved stue i opprinnelig del har dekke og bærende konstruksjon i betong.
Malt rekkverk med stående bord i tre.

Trapp:
Trapp ved hovedinngang:
Trinn av impregnerte materialer.
Malt rekkverk med liggende bord i tre.
Trappen har underliggende konstruksjon av betong.

Trapp ved veranda:
Plasstøpt trapp i betong.
Malt rekkverk med stående bord i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte bygningsplater, slettmalt gips, våtromsplater og våtromsbelegg.
Stedvis mur i kjeller.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, parkett, belegg, flis og stedvis betong.
Gulvvarme i stue/kjøkken i leiligheter, samt ved nytt bad i hoveddel.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, slettmalte bygningsplater og slettmalt gips.
Stedvis ubehandlede bord.

Overflater er i hovedsak malt eller byttet i senere tid.
Eldre overflater i kjeller.

Etasjeskille:
Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring. Gulv er ikke videre kontrollert.
Etasjeskille mellom resterende etasjer i trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Pipe og ildsted:
Boligen har pipe av Tegl. Pipen er fra byggeår. Feieluke er etablert i kjeller.
Heldekkende pipebeslag over tak. Løs takstige i metall.
Ildsted plassert i kjeller og stue, i opprinnelig del. Ovner er av eldre ukjent alder.

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

Krypkjeller:
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller hadde begrenset mulighet for kontroll ved befaringen.

Innvendig trapp:
90 graders svingtrapp.
Trinn i eik. Rekkverk i tre og metall.
Trappen er av nyere alder.
Normale bruksmerker registrert.

90 graders repostrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i malt tre.
Returgelender i glass og tre.
Trappen er av eldre alder.
Normale bruksmerker registrert.

Rettløpstrapp til kjeller.
Trappen har malte vanger.
Teppe i trinn. Håndløper i tre.
Trappen er av eldre alder.

Innvendig dør:
Boligen har innvendige dører fra flere tidsepoker.
Slette og profilerte. En skyvedør, samt en med glass.

Andre innvendige forhold:
Varmepumpe montert i stue i hoveddel.
Pumpen er montert i 2025.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom, leilighet i 2. etg.:
Flislagt gulv og elektrisk gulvvarme.
Våtromsbelegg på vegg og himling av slettmalt gips.
Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg.
Toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.
Rommet er av nyere ukjent alder.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Bad/vaskerom i hoveddel:
Flislagt gulv og elektrisk gulvvarme.
Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Innredning med helstøpt servant og speilskap på vegg.
Toalett, dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.
Rommet er renovert i 2025.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Bad i kjeller:
Bad i kjeller av eldre alder.
Belegg på gulv. Våtromsplater på vegg og himling av slettmalte bygningsplater.
Servant på vegg. Toalett og dusjnisje med garnityr på vegg.
Oppvarming ved ovn på vegg.
Alt under 15 vektprosent anses som tørt. Målt fuktnivå på 16,4 vektprosent anses ikke prekært da våtrommet ligger mot eldre gulv på grunn.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Bad/vaskerom, leilighet i 1. etg.:
Flislagt gulv og elektrisk gulvvarme.
Våtromsbelegg på vegg og himling av slettmalt gips.
Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg.
Toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.
Rommet er av nyere ukjent alder.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i leilighet, 2. etg.:
Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt montert.
Kjøkken er av nyere alder.
Normale bruksmerker registrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i leilighet, 1. etg.:
Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, samt kjøle/fryseskap. Komfyrvakt montert.
Kjøkken er av nyere alder.
Normale bruksmerker registrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i hoveddel:
Kjøkken med lyse, slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøle/fryseskap.
Normale bruksmerker registrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk via pipe.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Boligen har vannrør av kobber fra byggeår i hoveddel. Enkelte komponenter byttet i senere tid.
Rør i rørinstallasjon i leiligheter.
Stoppekran plassert i kjeller, samt separate stoppekraner i vannskap tilhørende leiligheter.
Stoppekran i kjeller er ikke funksjonstestet.
Boligen har innvendige avløpsrør av plast og støpejern.
Enkelte komponenter er byttet i senere tid.

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

Varmtvannsbereder:
3 stk. varmtvannsberedere. En på ca 120 liter, og 2 stk. på ca 200 liter.
Beredere er plassert i kjeller og er produsert i 2011 og 2015.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert på loft, samt egne skap i leiligheter.

Skap i hoveddel har overbelastningsvern på 50Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 25Amp. kurs, 1 stk. 16Amp. kurs, og 5 stk. 10Amp. kurser.
Det er ikke samsvar mellom kursfortegnelse og installasjon.

Skap i leilighet 1. etg. har hovedsikring på 32Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, og 4 stk. 15Amp. kurser.

Skap i leilighet 2. etg. har hovedsikring på 32Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 1 stk. 16Amp. kurs, og 3 stk. 15Amp. kurser.

Alle skap er renovert i senere tid.

Brannteknisk:
Branntekniske forhold ifm. brannmeldere og slukkeutstyr er kontrollert og er ikke funnet i orden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering:
Drenering har ukjent alder og materiale.
Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Grunnmur og fundament:
Grunnmur i betong og betongstein. Utvendig slemmet og malt.
Ukjent fundament.
Ukjent grunnmur og fundament ved tilbygg. Utvendig pusset og malt.

Terreng:
Terreng rundt boligen er relativt flatt.

Utvendig vann og avløp:
Utvendig vann og avløp av ukjent materiale.
Kommunal tilknytning via private stikkledninger.
Vann og avløp er opplyst å være fra 2015, ifølge tidligere takst.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Oljetank:
Rester av eldre installasjon fra oljefyring registrert i opprinnelig del.
Oljetank er opplyst fjernet.
Ved befaring var det "lukt" som kan stamme fra tidligere oljefyring.
Nærmere undersøkelser må gjøres.
Det gjøres oppmerksom på at eldre installasjon kan inneholde restolje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	262 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	240 m²
Totalpris	5 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger av opprinnelig bolig ifm. utvidelse av stue, datert 1977. Ellers er det ikke fremvist tegninger.
Lovlighet er ikke mulig å vurdere. Nærmere undersøkelser må gjøres.
Det gjøres oppmerksom på at eventuell lyd og brannprosjektering ifm. leiligheter ikke er fremvist.
Deler av tilbygg ligger utenfor eiendomsgrense.

Garasje

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

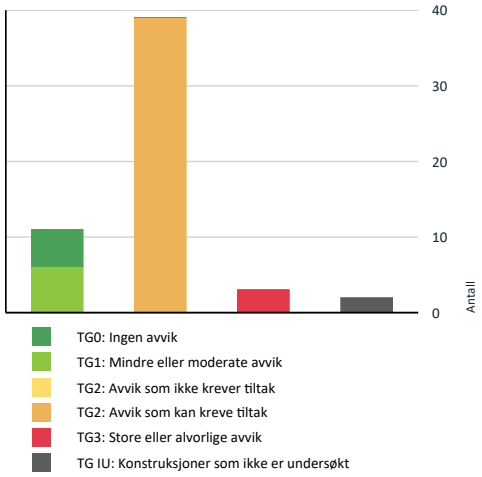
Bygget er større enn opplyst etter tegninger.

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

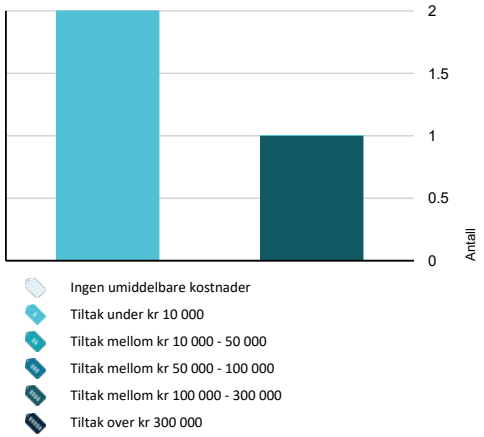
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendig trapp - kjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > 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
- Kjøkken > 2. Etasje. Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje. Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje. Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje. Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje. Leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje. Leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje. Loft hoveddel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje. Loft hoveddel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje. Loft hoveddel > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje. Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje. Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje. Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje. Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje. Leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje. Leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Ukjent byggeår. Årstall basert på opplysninger fra tidligere verditakst.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt godt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Boligen er tilbygget med to stk. leiligheter.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av Eternit, samt plater i metall. Tekkingen er av eldre ukjent alder.
Tekking på tilbygg av plater i metall. Tekkingen er fra 2015.
Ukjent undertak.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

For tekking og undertak av eldre ukjent alder er mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak og tekking av eldre alder skiftes ut.
Eksakt tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det gjøres oppmerksom på at Eternit kan inneholde Asbest.



Bildet viser deler av eldre taktekking.



Bildet viser deler av eldre taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast og metall.
Pipebeslag og løs takstige i metall.
Renner og nedløp på tilbygg er av nyere alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert manglende renner og nedløp, samt renne med skade.
Stedvis manglende snøfanger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende renner og nedløp, samt skade på renne, kan medføre økt belastning på yttervegg og drenering.
Det må påregnes kostnader med vedlikehold og lokale utbedringer.
Manglende takrenner og nedløp anbefales montert.
Det er ikke krav til utbedring av snøfanger opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Bildet viser takrenne med skade.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Store deler av utvendig kledning er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hjørnebord har utførelse som ikke er ihht. bransjestandard.
Stedvis lite lufting, samt manglende musebånd.
Det er registrert kledning med sprukket treverk og flakkende maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lite lufting kan medføre dårlig uttørking av hulrom bak kledning, samt hypigere vedlikeholdsintervall. I verstefall råte.
Manglende lufting og musebånd anbefales utbedret.
Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser beslag i overgang mur/vegg. Kledning har lite lufting i dette området.



Bildet viser kledning i overgang vegg/tak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig bolig har eldre saltakkonstruksjon av plassbygdesperrer.
Stedvis synlig isolasjon. Begrenset tilkomst ved befaring.
Tilkomst via luke på loft.

Saltak over deler av stue i opprinnelig del. Konstruksjonen har ingen tilkomst.
Pulttak med ark på tilbygg. Konstruksjonen er lukket og har ingen tilkomst.

Vindskier og kassebord i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av takkonstruksjonen er lukket og har ingen tilkomst.
Takkonstruksjon ved opprinnelig del har begrenset ventilering.
Vindskier og kassebord er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjøres. Fremskaff dokumentasjon om mulig.
Det anbefales utbedring av ventilering.
Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser kassebord som er værslitt.

TG 2 Vinduer

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Vindu med malte trekarmer og 2-lags glass. Ett eldre vindu med dobbelt glass. Stedvis utvendig kledd med aluminium.
Vindu er i hovedsak byttet i senere tid. Eldre vindu i kjeller, stue i hoveddel samt ett vindu på loft.

Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu av eldre alder er fra 1970, og 1980-tallet, samt eldre ukjent.
Vinduene er stedvis værslitt.
2 stk. vindu med sprukket glass, samt ett vindu på loft som er punktert.
Ett vindu i kjeller med manglende glass,
samt rørgjennomføring ved vindu som ikke er tettet.
Stedvis manglende beslagsløsning i overkant av enkelte vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Enkelte vindu må påregnes utskiftet.
Vindu med manglende glass, samt rørgjennomføring medfører luftlekkasje.
Manglende beslagsløsning ved liggende bordkledning kan medføre begrenset lufting, hypigere vedlikeholdsintervall og i verstefall fare for inntrenging av fukt.



Bildet viser sprukket glass.



Bildet viser manglende beslagsløsning.

TG 2 Dører

1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er av eldre alder.
1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er fra 2015.
2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. Dørene er fra 2015.
2 stk. malte verandadører med 2- og 3-lags glass. Dørene er av eldre alder.
2 stk. plassbygde dører i tre ved kjeller og krypkjeller.

Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene av eldre alder er stedvis slitt i utvendig overflate.
Stedvis registrert rust ved ytterdør og verandadører fra 2015.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene av eldre alder har ikke dagens isolerende egenskaper og normal brukstid er omme.
Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har 4 stk. verandaer på til sammen ca 21 m². Tilkomst fra stue i leiligheter og stue i hoveddel, samt fra loft.
Verandaene har i hovedsak dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Rekkverk med liggende bord i tre.

Veranda ved stue i opprinnelig del har dekke og bærende konstruksjon i betong.
Malt rekkverk med stående bord i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rekkverk og søyler er stedvis litt værslitt på veranda ved opprinnelig del, samt at rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav.
Det er registrert åpninger i rekkverk ved resterende verandaer som er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det anbefales utbedring av åpninger i rekkverk som er større enn dagens forskriftskrav.



Utvendig oversiktsbilde. Viser veranda.



Utvendig oversiktsbilde. Viser veranda.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang:
Trinn av impregnerte materialer.
Malt rekkverk med liggende bord i tre.
Trappen har underliggende konstruksjon av betong.

Trapp ved veranda:
Plasstøpt trapp i betong.
Malt rekkverk med stående bord i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Avvik registrert ved trapp til veranda.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Bildet viser utvendig trapp ved hovedinngang.



Bildet viser utvendig trapp ved veranda.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte bygningsplater, slettmalt gips, våtromsplater og våtromsbelegg.
Stedvis mur i kjeller.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, parkett, belegg, flis og stedvis betong.
Gulvvarme i stue/kjøkken i leiligheter, samt ved nytt bad i hoveddel.
Stedvis lyd i gulv registrert.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, slettmalte bygningsplater og slettmalt gips.
Stedvis ubehandlede bord.

Normale bruksmerker registrert.
Overflater er i hovedsak malt eller byttet i senere tid.
Eldre overflater i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes i hovedsak grunnet eldre overflater i kjeller.
Det er registrert parkett i leilighet i 2. etg. som har vært påvirket av fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes.

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser parkett som har vert påvirket av fukt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring. Gulv er ikke videre kontrollert.
Etasjeskille mellom resterende etasjer i trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

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

Avvik målt i leilighet i 2. etg., samt på loft.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har pipe av Tegl. Pipen er fra byggeår. Feieluke er etablert i kjeller.
Heldekkende pipebeslag over tak. Løs takstige i metall.
Ildsted plassert i kjeller og stue, i opprinnelig del. Ovner er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre riss i pipe ved sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser ovn i kjeller.



Bildet viser ovn i 1. etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Saltutslag er en sikker indikasjon på gjennomtrenging av fukt.
Forholdet bør ses i sammenheng med drenering.

Kjeller er i hovedsak uinnredet og bruken av rommene vil være avgjørende for hvilken tiltak som er nødvendig.



Bildet viser saltutslag i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller hadde begrenset mulighet for kontroll ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert begrenset ventilering av krypkjeller.
Krypkjelleren under boligen var ved befaring fylt med ulike bygningsmaterialer. Dette medførte at det ikke var mulig å gjennomføre ordinær inspeksjon eller vurdere forholdene i rommet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilkomst for fullstendig befaring anbefales etablert for å kunne foreta nærmere kontroll av konstruksjoner og eventuelle fukt- eller skaderisiko.
Eventuell utbedring av ventilering må vurderes etter nærmere undersøkelser.
Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller alltid er en risikokonstruksjon med tanke på fukt.



Bildet viser deler av krypkjeller.

TG 3 Innvendig trapp - kjeller

Rettløpstrapp til kjeller.
Trappen har malte vanger.
Teppe i trinn. Håndløper i tre.
Trappen er av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser trapp ved kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

90 graders svingtrapp.
Trinn i eik. Rekkverk i tre og metall.
Trappen er av nyere alder.
Normale bruksmerker registrert.

90 graders repostrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i malt tre.
Returgelender i glass og tre.
Trappen er av eldre alder.
Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp.
Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav i eldre trapp.
Det er registrert åpninger i rekkverk ved begge trappene som er større enn dagens forskriftskrav.
"Glassrekkverk" er ikke ihht. bransjestandard. Utførelse anses å være provisorisk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper anbefales montert.
Åpninger i rekkverk anbefales utbedret.
Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde i trapp. Høyde på glassrekkverk må endres for å tilfredsstille forskriftskrav.
Det bør påregnes lokal utbedring ved utførelse av glassrekkverk.

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser trapp.



Bildet viser trapp i leilighet.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører fra flere tidsepoker.
Slette og profilerte. En skyvedør, samt en med glass.
Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes i i hovedsak med bakgrunn av alder og slitasje på eldre dører.
Enkelte dører tar i karm.
En dør med skade i overflate.
Skyvedør lukker ikke mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.

TG 0 Andre innvendige forhold

Varmepumpe montert i stue i hoveddel.
Pumpen er montert i 2025.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Bildet viser varmepumpe.

VÅTROM

2. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt gulv og elektrisk gulvvarme.
Våtromsbelegg på vegg og himling av slettmalt gips.
Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg.
Toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.
Rommet er av nyere ukjent alder.



Bildet viser bad i leilighet, 2. etg.



Bildet viser bad i leilighet, 2. etg.

2. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsbelegg på vegg og himling av slettmalt gips.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er i våt sone ved dusj.
Det er montert gulvlister i våt sone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet kan fungere med dør i våt sone.
Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett. Endret bruk kan medføre problemer.
Gulvlister i våtrom er ikke normal håndverksmessig utførelse. Innfesting av gulvlister punkterer tettesjikt i våt sone.
Forholdet anbefales nærmere undersøkt og utbedret.



Bildet viser gulvlister på bad.

2. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er ikke tilfredsstillende.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

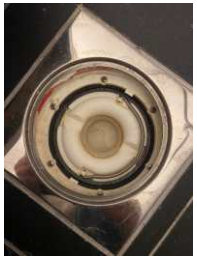
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremskaff dokumentasjon om mulig.

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser sluk på bad i 2. etg.

2. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg.
Toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.
Normale bruksmerker registrert.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG 0 eller 1, må tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje dokumenteres.

2. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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

2. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av bad i 2. etg.

2. ETASJE. LOFT HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt gulv og elektrisk gulvvarme.
Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Innredning med helstøpt servant og speilskap på vegg.
Toalett, dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.
Rommet er renovert i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Bildet viser bad på loft i hoveddel.



Bildet viser bad på loft i hoveddel.

2. ETASJE. LOFT HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu i våt sone ved dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet kan fungere med vindu i våt sone.
Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett. Endret bruk kan medføre problemer.

2. ETASJE. LOFT HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforhold anbefales utbedret.
Redusert fall øker risikoen for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut av rommet.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

2. ETASJE. LOFT HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Det har vert utettheter ifm. membran ved sluk.
Avviket er utbedret i 2025. Det gjøres oppmerksom på at slik utbedring kan medføre risiko.
Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett. Våtrommet er renovert i 2025 og innehar garanti.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Bildet viser sluk.

2. ETASJE. LOFT HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med helstøpt servant og speilskap på vegg.
Toalett, dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.
Normale bruksmerker registrert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE. LOFT HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

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

2. ETASJE. LOFT HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Bildet viser fuktmåling av bad på loft i hoveddel.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad i kjeller av eldre alder.
Belegg på gulv. Våtromsplater på vegg og himling av slettmalte bygningsplater.
Servant på vegg. Toalett og dusjnisje med garnityr på vegg.
Oppvarming ved ovn på vegg.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser eldre bad i kjeller.



Bildet viser eldre bad i kjeller.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger.
Måling er gjort i vegg mot bad.
Målinger i bunnsvill viser 16,4 vektprosent fukt.
Alt under 15 vektprosent anses som tørt. Målt fuktnivå på 16,4 vektprosent anses ikke prekært da våtrommet ligger mot eldre gulv på grunn.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av bad i kjeller.

1. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt gulv og elektrisk gulvvarme.
Våtromsbelegg på vegg og himling av slettmalt gips.
Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg.
Toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.
Rommet er av nyere ukjent alder.



Bildet viser bad i leilighet, 1. etg.



Bildet viser bad i leilighet, 1. etg.

1. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsbelegg på vegg og himling av slettmalt gips.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Døren er i våt sone ved dusj.
Det er montert gulvlister i våt sone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet kan fungere med dør i våt sone.
Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett. Endret bruk kan medføre problemer.
Gulvlister i våtrom er ikke normal håndverksmessig utførelse. Innfesting av gulvlister punkterer tettesjikt i våt sone.
Forholdet anbefales nærmere undersøkt og utbedret.

1. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er ikke tilfredsstillende.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk hadde begrenset tilkomst ved befaring.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser av sluk må gjøres.
Fremskaff dokumentasjon om mulig.



Bildet viser sluk på bad i 1. etg.

1. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg.
Toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.
Normale bruksmerker registrert.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG 0 eller 1, må tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje dokumenteres.

1. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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

1. ETASJE. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling av bad i leilighet, 1. etg.

KJØKKEN

1. ETASJE. HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med lyse, slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask.
Fliser mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøle/fryseskap.
Normale bruksmerker registrert.

Det anbefales fornying av fuge mellom benkeplate og fliser.



Bildet viser kjøkken i hoveddel.



Bildet viser kjøkken i hoveddel.

1. ETASJE. HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via pipe.



Bildet viser kjøkkenventilator.

2. ETASJE. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask.
Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøle/fryseskap. Komfyrvakt montert.
Kjøkken er av nyere alder.
Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert vannstopper i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende vannstopper kan medføre skade fra eventuelt lekkasjevann.
Vannstopper må monteres for å lukke avviket.



Bildet viser kjøkken i leilighet, 2. etg.

Tilstandsrapport



Bildet viser kjøkken i leilighet, 2. etg.



2. ETASJE. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Bildet viser kjøkkenventilator i leilighet, 2. etg.

1. ETASJE. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask.
Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, samt kjøle/fryseskap. Komfyrvakt montert.
Kjøkken er av nyere alder.
Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert vannstopper i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende vannstopper kan medføre skade fra eventuelt lekkasjevann.
Vannstopper må monteres for å lukke avviket.



Bildet viser kjøkken i leilighet, 1. etg.



Bildet viser kjøkken i leilighet, 1. etg.

1. ETASJE. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Bildet viser kjøkkenventilator i leilighet, 1. etg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Boligen har vannrør av kobber fra byggeår i hoveddel. Enkelte komponenter byttet i senere tid.
Rør i rørinstallasjon i leiligheter.
Stoppekran plassert i kjeller, samt separate stoppekraner i vannskap tilhørende leiligheter.
Stoppekran i kjeller er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av eldre alder.
Kurser i vannskap er ikke merket, samt et overløp fra skap ikke er lokalisert.
Det er ikke tetting mellom varerør og vannrør i kjøkken, i leiligheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak av eldre kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kurser i vannskap anbefales utbedret. Nærmere undersøkelser av overløp må gjøres.
Manglende tetting mellom varerør og vannrør kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke renner ut i vannskap. Utbedring anbefales.

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



Bildet viser vannskap.



Bildet viser stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av støpejern.
Lufting fra avløp er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Nærmere undersøkelser av lufting må gjøres.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert oppholdsrom med manglende og begrenset ventilering.
Stedvis registrert svertesopp i leilighet i 1. etg. i vindu.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilering er begrenset i stue/kjøkken i 2. etg. samt manglende ved ett av soverommene i hoveddel.
Utbedring anbefales.
Svertesopp kan over tid medføre skade og anbefales vasket bort.
Forholdet kan stamme fra manglende bruk av klaffeventiler i vegg.
Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

3 stk. varmtvannsberedere. En på ca 120 liter, og 2 stk. på ca 200 liter.
Beredere er plassert i kjeller og er produsert i 2011 og 2015.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Beredere har ikke fast tilkobling for strøm, samt har ikke tilfredsstillende avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.
Manglende avrenning medfører fare for fuktskader.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

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.

Tilstandsrapport

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert på loft, samt egne skap i leiligheter.

Skap i hoveddel har overbelastningsvern på 50Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 25Amp. kurs, 1 stk. 16Amp. kurs, og 5 stk. 10Amp. kurser.
Det er ikke samsvar mellom kursfortegnelse og installasjon.

Skap i leilighet 1. etg. har hovedsikring på 32Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, og 4 stk. 15Amp. kurser.

Skap i leilighet 2. etg. har hovedsikring på 32Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 1 stk. 16Amp. kurs, og 3 stk. 15Amp. kurser.

Alle skap er renovert i senere tid.

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.
   Ukjent. Leiligheter installert i 2015.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger dokumentasjon på anlegg i leiligheter, samt dokumentasjon på enkelte arbeider i hoveddel.
   Det foreligger ikke dokumentasjon på renovering av sikringsskap i hoveddel, samt div. arbeider utført i 2025.

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 Ifølge eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ifølge eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i alder for deler av anlegget, manglende samsvar mellom skap og kursfortegnelse i hoveddel, samt manglende dokumentasjon på skap i hoveddel,
    anbefales det kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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



Bildet viser sikringsskap i hoveddel.



Bildet viser sikringsskap i leilighet, 1. etg.

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser sikringsskap i leilighet, 2. etg.



Bildet viser alder på slukkeapparat.

TG 3 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannteknisk forhold ifm. brannmeldere og slukkeutstyr er kontrollert og er ikke funnet i orden.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering har ukjent alder og materiale.
Ingen synlig utvendig fuktsikring.

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 avvik:

På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.
Stedvis registrert saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Saltutslag er en sikker indikasjon på fukt. Lokale utbedringer bør påregnes.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil også være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og betongstein. Utvendig slemmet og malt. Ukjent fundament.
Ukjent grunnmur og fundament ved tilbygg. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert riss/sprekk i mur.
Mur under gammel veranda er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Riss/sprekk i mur kan skyldes tidligere setninger.
Riss/sprekk som over tid utsettes for fukt og frost kan ekspandere.
Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser riss/sprekk i mur.



Bildet viser riss/sprekk i mur.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terreng er stedvis flatt og har ikke anbefalt fall fra mur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terreng bør kontrolleres i tider med mye overflatevann.
Tiltak kan ikke utelukkes.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløp av ukjent materiale.
Kommunal tilknytning via private stikkledninger.
Vann og avløp er opplyst å være fra 2015, ifølge tidligere takst.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

TG IU Oljetank

Rester av eldre installasjon fra oljefyring registrert i opprinnelig del.
Oljetank er opplyst fjernet.
Ved befaring var det "lukt" som kan stamme fra tidligere oljefyring.
Nærmere undersøkelser må gjøres.
Det gjøres oppmerksom på at eldre installasjon kan inneholde restolje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

240 m²/240 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 3 Gang, 5 Soverom, Kjøkken, Stue, 2 Trapperom, 2 Stue/kjøkken, 5 Bod, 3 Bad/vaskerom, Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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 6 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 300 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kong Hans gate 55 ,8480 ANDENES				19-10-2022	3 600 000	**3 600 000**		3 600 000	**14 694**
	245 m²	1957	4 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.	Kr.	15 702
Forsikring, estimert.	Kr.	14 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**49 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 680 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**90 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 440 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 150 000**

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

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

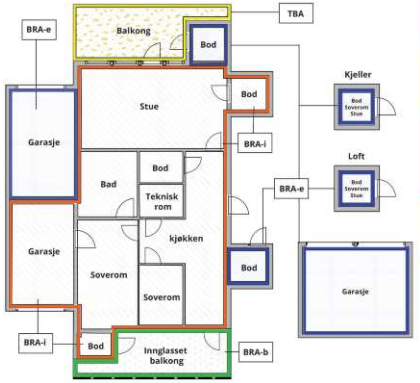
Hva er måleverdig areal?

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje. Hoveddel	60			60	8		60
2. Etasje. Leilighet	50			50	5		50
2. Etasje. Loft hoveddel	41			41	3	3	44
Kjeller	43			43			43
1. Etasje. Leilighet	46			46	5		46
SUM	**240**				**21**	**3**	**243**
SUM BRA	**240**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje. Hoveddel	Vindfang, gang med trapp, soverom, kjøkken, stue, trapperom til kjeller		
2. Etasje. Leilighet	Soverom, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom		
2. Etasje. Loft hoveddel	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
Kjeller	Gang, bad, bod, bod 2, bod 3, bod under hovedinngang		
1. Etasje. Leilighet	Felles gang/vindfang, trapperom, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal av innvendig vegg mellom hoveddel og leiligheter er ikke medtatt i beregning da oppbygging ikke er kjent, og tilkomst for total oppmåling ikke er mulig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger tegninger av opprinnelig bolig ifm. utvidelse av stue, datert 1977. Ellers er det ikke fremvist tegninger.
Lovlighet er ikke mulig å vurdere. Nærmere undersøkelser må gjøres.
Det gjøres oppmerksom på at eventuell lyd og brannprosjektering ifm. leiligheter ikke er fremvist.
Deler av tilbygg ligger utenfor eiendomsgrense.

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: Bad i hoveddel renovert, samt enkelte vindu skiftet i 2025. Arbeider utført av Raiko Helemets PRO AS.
Varmepumpe byttet i 2025. Arbeider utført av Rørleggermester Jan Ellingsen AS.
Div. elektrisk installasjon er utført i 2025. Arbeider utført av Elektro installasjon AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er registrert vindu ved soverom som ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei.
(Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bygget er større enn opplyst etter tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	207	33
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Erlend Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	48	143		0	525.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Roald Amundsensgate 61

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Roald Amundsensgate på Andenes, i Andøy kommune.
Sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter.
Normal utsikt over omkringliggende områder og normalt gode solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon: 201301
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 17.03.2014
Plannavn: Andøy
Arealbruk: Boligbebyggelse

Om tomten

Flat hjørnetomt med opparbeidet grøntareal.

Bebyggelsen

Bolig med kjeller, 1. etg. og loft.
Boligen er tilbygget i 2015 med to stk. leiligheter.
Frittstående garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 850 000	2024

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1971

Kommentar
Årstall basert på byggesak datert 1971.

Standard
Garasjen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, stedvis etterslep. Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

Beskrivelse
Frittstående garasje av eldre ukjent alder.
Garasjen er ca 22m².

Støpt flåte på mark. Ukjent frost og fuktsikring.
Yttervegger av enkelt bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Pulttak av sperrer. Utvendig tekking av eldre plater i metall.
Malt ytterdør i tre. Port i tre og metall.

Utvendig kledning er stedvis skiftet i senere tid.
Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025	Fremvist	Gjennomgått	6	Nei
Eier	26.09.2025	Var ikke tilstedte ved befaringen	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.09.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Kommunal info	18.09.2025	Fremvist	Gjennomgått	63	Nei
Situasjonskart	24.09.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	20.10.2025	
3	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Roald Amundsensgate 61, 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 143
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 22.09.2025
Nilsen, Christian

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

Christian Nilsen

Boligen

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

Roald Amundsensgate 61
8480 Andenes

1871-48/143/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Raiko Helemets PRO AS
   Beskrivelse av arbeidet: Gammelt bad ble fjernet helt og nytt bad ble bygget helt opp fra bunnen av
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Raiko Helemets PRO AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt bad

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

• **Ja**

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

Membran: Det er lagt godkjent membran på hele våtromsflaten i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Membranen er kontinuerlig uten brudd, og alle gjennomføringer er forseglet.

Tettesjikt: Vegger og gulv er forsynt med et sammenhengende tettesjikt som er klemt og forseglet i alle overganger, hjørner og rundt rørgjennomføringer. Det er brukt mansjetter og tilbehør fra samme system for å sikre kompatibilitet.

Sluk: Sluket er nytt, typegodkjent og montert i samsvar med gjeldende forskrifter. Membran er ført og klemt korrekt i slukets klemring for å hindre lekkasje. Det er kontrollert at det er tilstrekkelig fall mot sluk på gulvet.

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

• **Ja**

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?:** 2025
   Firmanavn: Raiko Helemets PRO AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3 stk vinder i huset. 2 på kjøkken og 1 i stue

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

• **Ja**

Er noen av vinduer i stue som har sprekk i glasset (2 stk)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fikk feil på gammel varmepumpe i 2025 derfor ble det kjøpt en helt ny varmepumpe denne ble installert av Rørleggermester Jan Ellingsen AS

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Rørleggermester Jan Ellingsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny varmepumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektro installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Div arbeid i huset blant annet stue- soverom- kjøkken - bad - gang har blitt byttet ut mye av det gamle

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

2 stk

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

De nye leilighetene er godkjent

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?

• **Ja**

Fikk en vannlekkasje i leilighet nr 1 (1etc) her var det en lekasje fra blandebatteri på vask på kjøkken. Her ble deler av kjøøken byttet ut og det ble lagt nytt gulv i 1 etc samt helt nye varmekabler

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

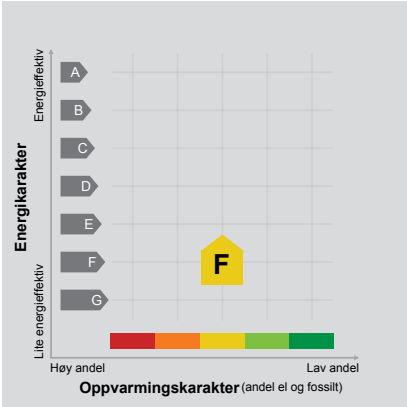
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Roald Amundsensgate 61
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190320278
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181438
Dato	17.10.2025



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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Etterisolering av kaldt loft
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Spar strøm på kjøkkenet

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 med utleiedel
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	240
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
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/om-energiattesten/).

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: 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 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 10: 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 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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 26: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

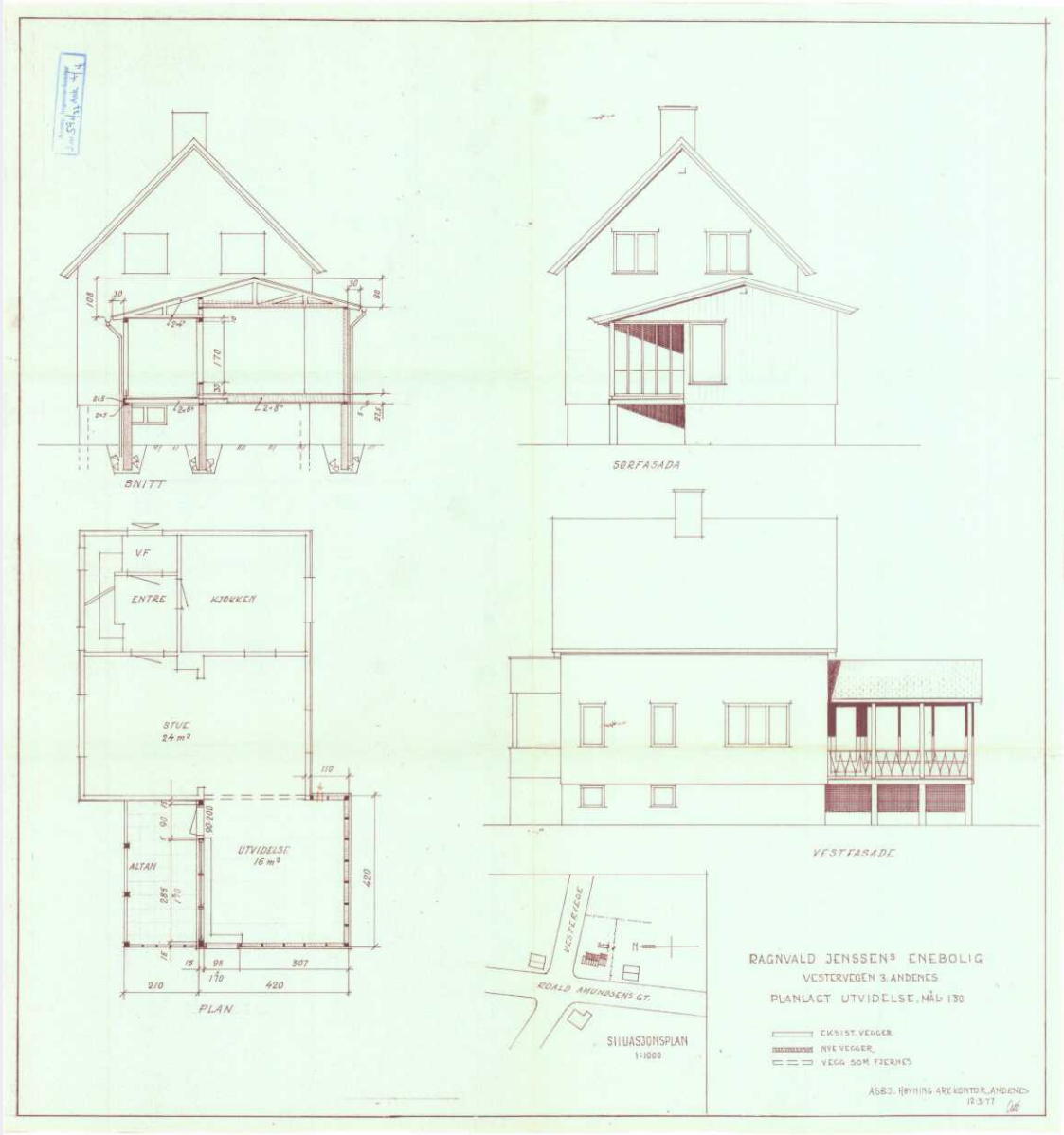
Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

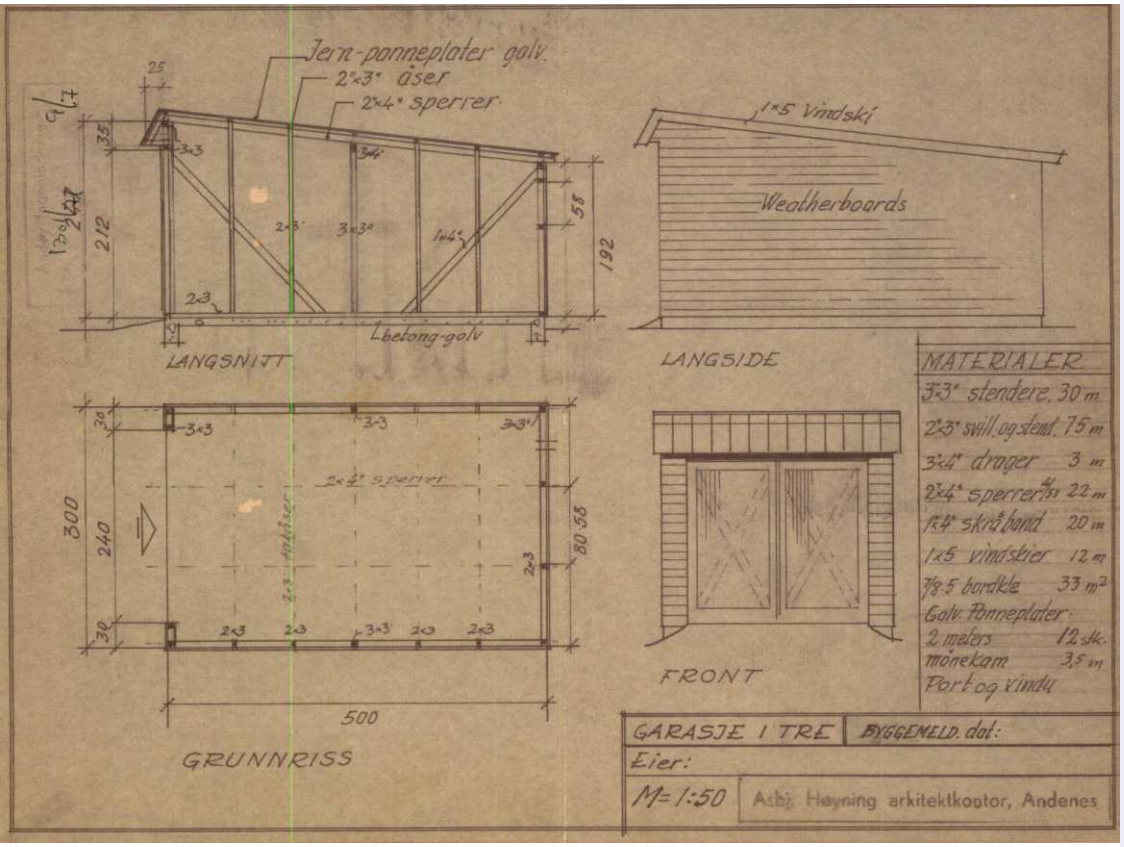
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 29: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.





Stempel

APPROBASJON

Arbeidssted: ROALD AMUNDSENS GT. 61, ANDENES	J.nr./sak nr.: Sak 120/71.
Arbeidets art: Nybygging	Byggemelding mottatt: 9/7-71.
Bygningens art: Garasje	Tegn nr.: Skisse
Byggherre: Ragnvald Jensen, Andenes	
Anmelder: Asbj. Høyning, 9480 Andenes	

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

Søknaden innvilges.
Naboerklæring med Gunnar B. Iversen må forelegges bygningsrådet.
Ansvarshavende må meldes og godkjennes av bygningsrådet før byggearbeidet tar til.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:
— ansvarshavende være godkjent
— avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
— melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
— evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
— evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
— evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:
— rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
— redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
— fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
— approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

Kopi:
Bygningsrådets formann
Anmelderen

Andenes den 21. juli 1971.

Willy Bowitz
Ass.ing./bygningskontrollør

Nr. 2283. Eneren: Sem & Stenersen I Oslo

Andøy Ingeniørkontor
J.nr. 1430/71 Ank. 4/8

N A B O E R K L Æ R I N G

Gunnar D. Iversen som fester av tomt nr. ~~301~~ 104 av gr. nr. 48 b.nr. 2, Andenes, og Rangvald Jensen som fester av tilstøtende tomt nr. 135 av gr. nr. 48 b.nr., ~~135~~ 2 erklærer seg herved enige i å kunne bygge i felles grense med eventuell felles vegg (branngavel)

Den som først bygger i grensen skal bekoste fellesvegg, mens den annen part først deltar i fellesveggens kostnad når han setter i gang bygging på sin side, og i den utstrekning hans byggverk dekker fellesveggen.

Denne erklæring er utstedt i 2 eksemplarer hvorav en til hver av partene.

Andenes, den 3. august 1971.

Gunnar D. Iversen
Gunnar D. Iversen

Rangvald Jensen
Rangvald Jensen

4 kr. 30.-

Dagbok nr. 2116 77
Gnr. Bnr. 17/18 - 893

NABOERKLÆRING

Hans Iversen som fester av tomt nr.117 av Statens eiendom "Borgerleiet" gnr.43 bnr.2, gir herved Ragnvald Jenssen som fester av nabotomt nr.135 av samme eiendom, tillatelse til å bygge tilbygg til sitt bolighus, inntil 2- to meter fra vår felles tomtegrense.

Andenes, den 1. april 1977.

Hans Iversen
Hans Iversen

Til vitterlighet:

1. Mary-Britt Klingstad
2. Inger Iversen

For tinglysingen kr. 30.-
Ført inn i dagboken ved
Vesterålen sorenskriverembete
som nr. 2116 den 4/4 1977
Ført inn i gb. for Andøy, gnr. 48, bnr. 2, bruk nr. 117.
[illegible]
[illegible]
Hæftelser anmerket mot kr.
Anmerket:

Per Wanvik
kfg.

Utskrift av møtebok

for ANDØY BYGNINGSRÅD

i møte den 26. april 1977.

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

Sak 88/77. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL VÅNINGSHUS - RAGNVALD JENSEN, VESTERVEGEN 3.

Ref. bygningskontrollørens innstilling.

Vedtak:
Søknaden innvilges med forbehold om at ansvarshavende godkjennes av bygingsrådet.
Byggeforskriftanes krav må etterkommes.
Enst.vedtatt.

Rett utskrift:

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, den 28.april 1977.

Etter fullmakt
Leikny Andreassen.
Fullm.

Sendes Ragnvald Jensen, Vestervegen 3, 9480 ANDENES.

Kopi:
Anmelderen.

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

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Andøy	48	143	Roald Amundsensgt. 61, 8480 ANDENES	INGENIØR JARLE BERGHEIM

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode
søknad i ett trinn	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	136 Andre småhus med 3- boliger eller flere

Formal
bolig

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Sentrumsplan

Nabovarselet gjelder

Tidligere planlagt utvidelse av garasje + 1 leilighet utgår grunnet hensyn til naboer.
I stedet planlegges nå tilbygg til bolig med 2 leiligheter mot Roald Amundsensgt. som vist på situasjonsplan.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Tiltakshaver

navn
INGENIØR JARLE BERGHEIM

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon
Jarle Kornelius Bergheim	jarle.bergheim@c2i.net	76142312

Søknaden kan ses på hjemmeside:
Storgt. 2

Merknadene sendes:
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
INGENIØR JARLE BERGHEIM	Storgata 2, 8480 ANDENES	jarle.bergheim@c2i.net

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Avkjørselsplan	D	

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)

Kvittering for nabovarsel	C
Situasjonskart	F
Tegning ny fasade	E
Tegning ny plan	E
Tegning ny snitt	E

Signering

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Tiltakshaver

Dato 21.03.14

Signatur

Gjentas med blokkbokstaver

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1

Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf.§ 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Andøy	48	143	Roald Amundsensgt. 61, 8480 ANDENES

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Ettrinnssøknad	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	136	bolig

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	INGENIØR JARLF BERGHEIM	Storgata 2, 8480 ANDENES	991865616	76142312

e-postadresse
jarle.bergheim@c2i.net

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgebrev

Tidligere planlagt utvidelse av garasje + 1 leilighet utgår grunnet hensyn til naboer.
I stedet planlegges nå tilbygg til bolig med 2 leiligheter mot Roald Amundsensgt. som vist på situasjonsplan.

Forhåndskonferanse

Forhandskonferanse er avholdt

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Sentrumsplan

Reguleringsformål
Boligformal

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	525,00 m²
= Beregnet tomteareal	525,00 m²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	68,00 m²
Areal eksisterende bebyggelse	125,00 m²
- Areal som skal rives	0,00 m²
+ Areal ny bebyggelse	100,00 m²
= Sum areal	225,00 m²

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1

Plassering av tiltaket
Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	80,00	125,00	0,00	125,00	1		1
Ny	100,00	90,00		90,00	2		2
Åpne arealer/Enheter som fjernes							0
Sum	180,00	215,00	0,00	215,00	3	0	3

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom
Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred
Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)
Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.
Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel.Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning
Tomta er tilknyttet offentlig vannverk
Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp
Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg
Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann
Takvann/overvann føres til terreng

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger
Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C		
Avkjørselsplan	D		
Tegning ny fasade	E		
Tegning ny plan	E		
Tegning ny snitt	E		
Situasjonskart	F		

Merknader fra ByggSøk

Kontroll av søknaden viser at følgende sider mangler obligatorisk informasjon:
Vedlegg - Vedlegg
Rammebetingelser - Planstatus
Beskrivelse av tiltak - Bebyggelse - Arealdisponering
Beskrivelse av tiltak - Bebyggelse - Bygningsopplysninger
Parter - Tiltakshaver
Parter - Selvbygger

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl. Kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger

Ansvarlig søker
Dato 21.03.14
Signatur
Gjentas med blokkbokstaver

Tiltakshaver
Dato 21.03.14
Signatur
Gjentas med blokkbokstaver

Boligspesifikasjoner

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Andøy	48	143	Roald Amundsensgt. 61, 8480 ANDENES

Boligspesifikasjon

Bolignummer		Bruks areal	rom	Kjøk- ken kode	bad	WC		Tilhørende adresse			Tilhørende eiendom			
Etasjeko de	Løpenr.						kode	Navn	nr.	Bok- stav	Gnr.	Bnr.	Feste- nr.	Seks- jonsnr.
H 1	1	120,00	4	kjøkken	1	1		Roald Amundsensgt.	61		48	143		
H 2	1	90,00	5	kjøkken	2	2		Roald Amundsensgt.	61		48	143		



2 1

FASADE 2 - 1

BOLIG HJEM REMODELING

JB-TP-13-08

JARLE BERHEIM

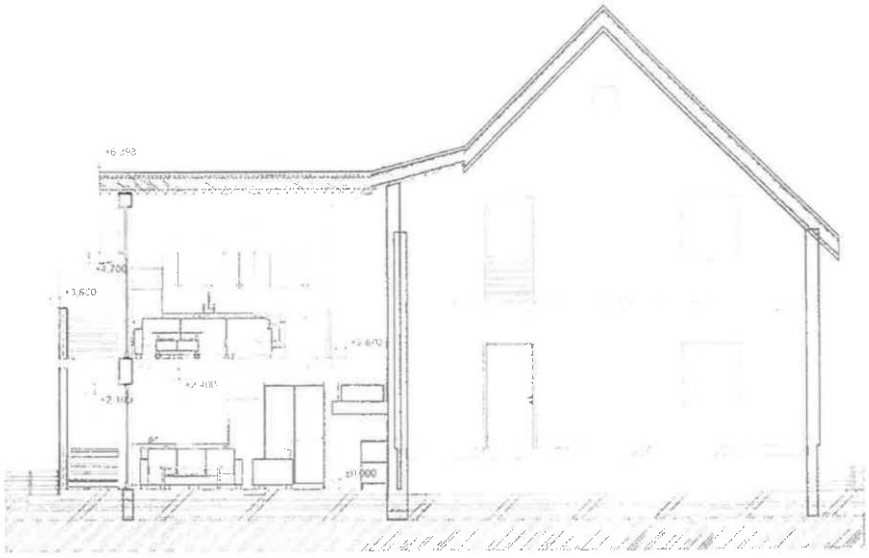
TEKNISK PROSJEKT

RIMANTAS JURGELAITIS

FASADE 2-1

JARLE BERHEIM Roald Amundsensgt. 61 TILBYGG

M1:100



BOLIG HJEM REMODELING

JARLE BERHEIM

RIMANTAS JURGELAITIS

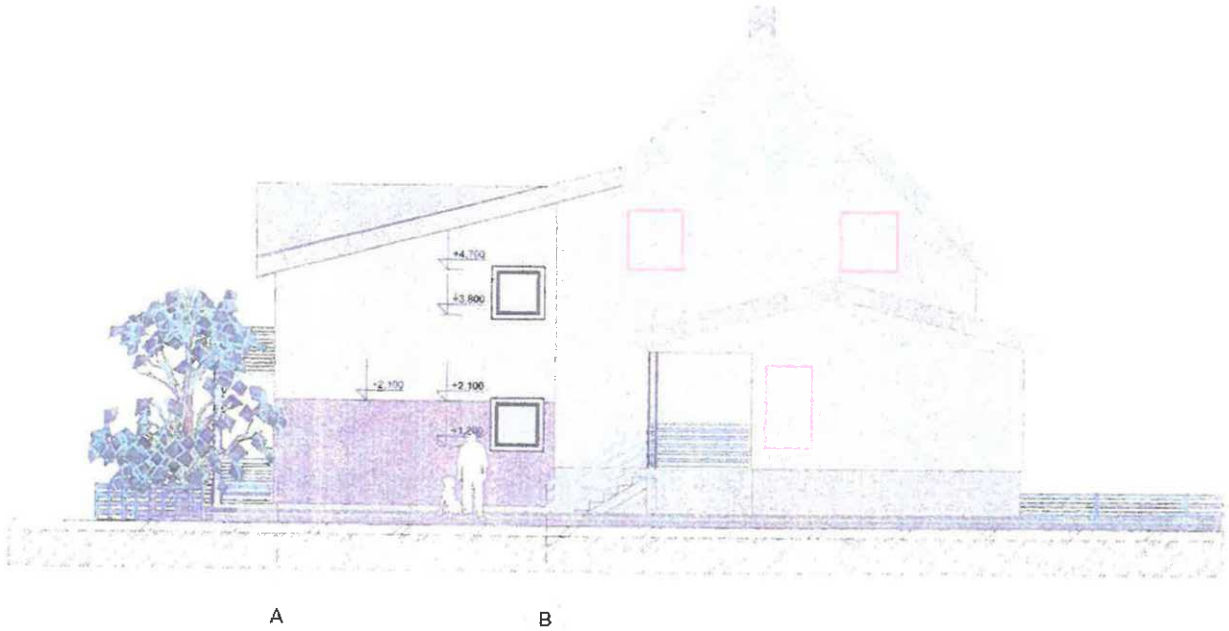
JARLE BERHEIM TILBYGG

JB-TP-13-08

TEKNISK PROSJEKT

SEKSJON - 07

M: 100



A B

FASADE A - B

BOLIG HJEM REMODELING

JARLE BERHEIM

RIMANTAS JURGELAITIS

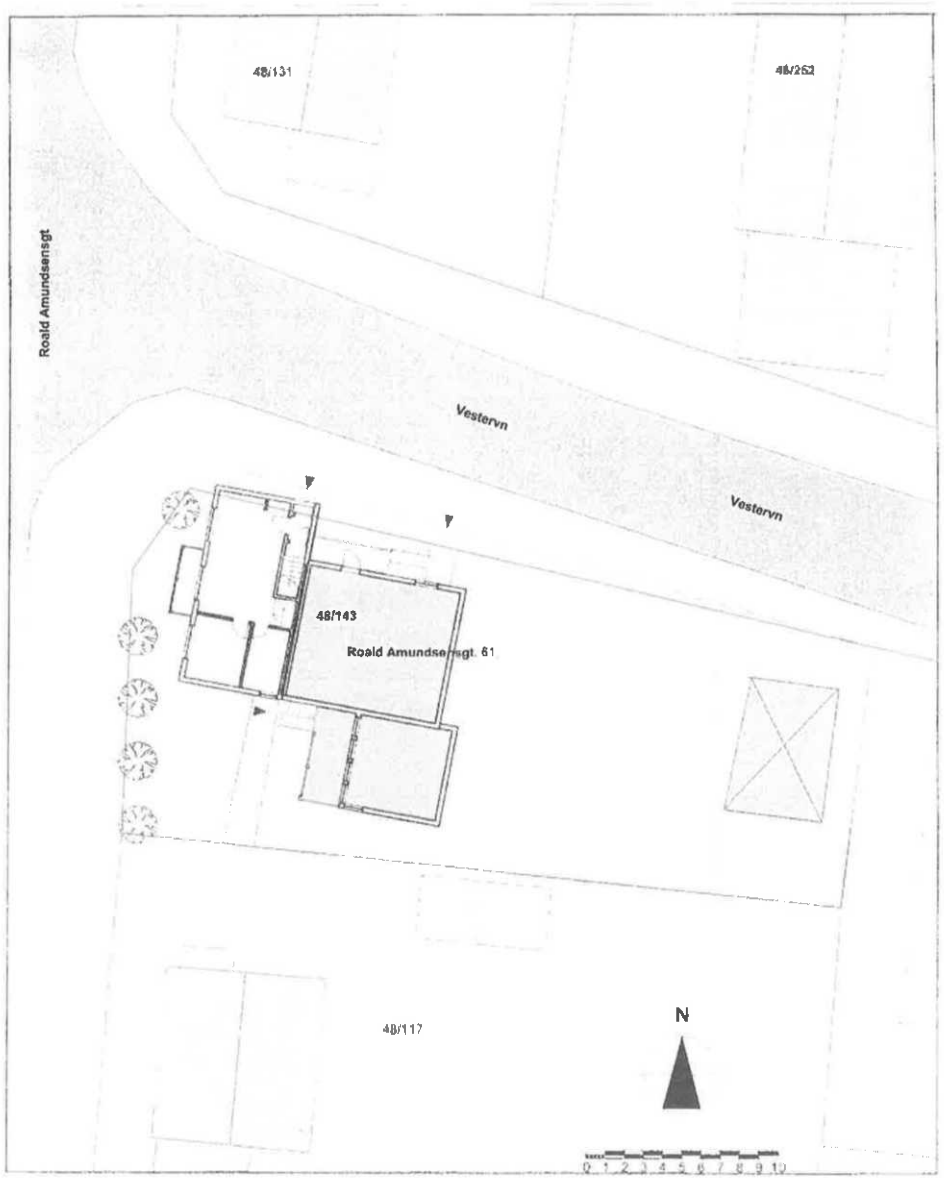
JARLE BERHEIM TILBYGG

JB-TP-13-08

TEKNISK PROSJEKT

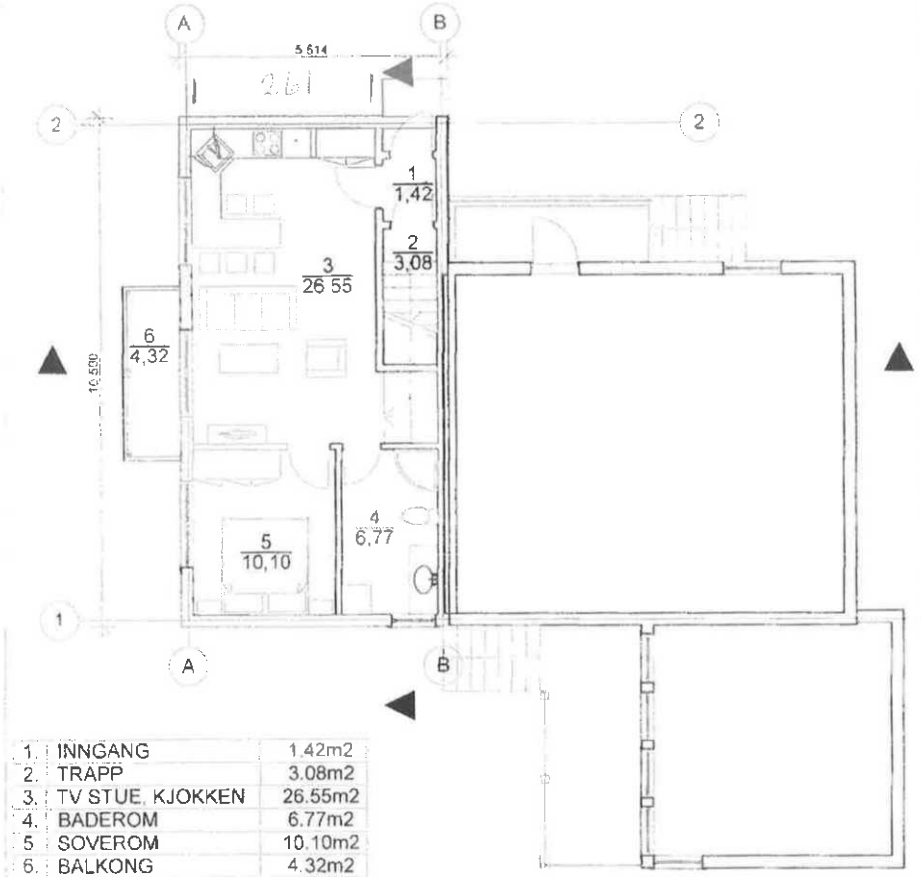
FASADE A-B

M1 100



	BOLIG HJEM REMODELING		JB-TP-13-08
	JARLE BERHEIM		TEKNISK PROSJEKT
	RIMANTAS JURGELAITIS		SITUASJONS PLAN
JARLE BERHEIM	Roald Amundsensgt. 61	T-LEYGG	Mi.250

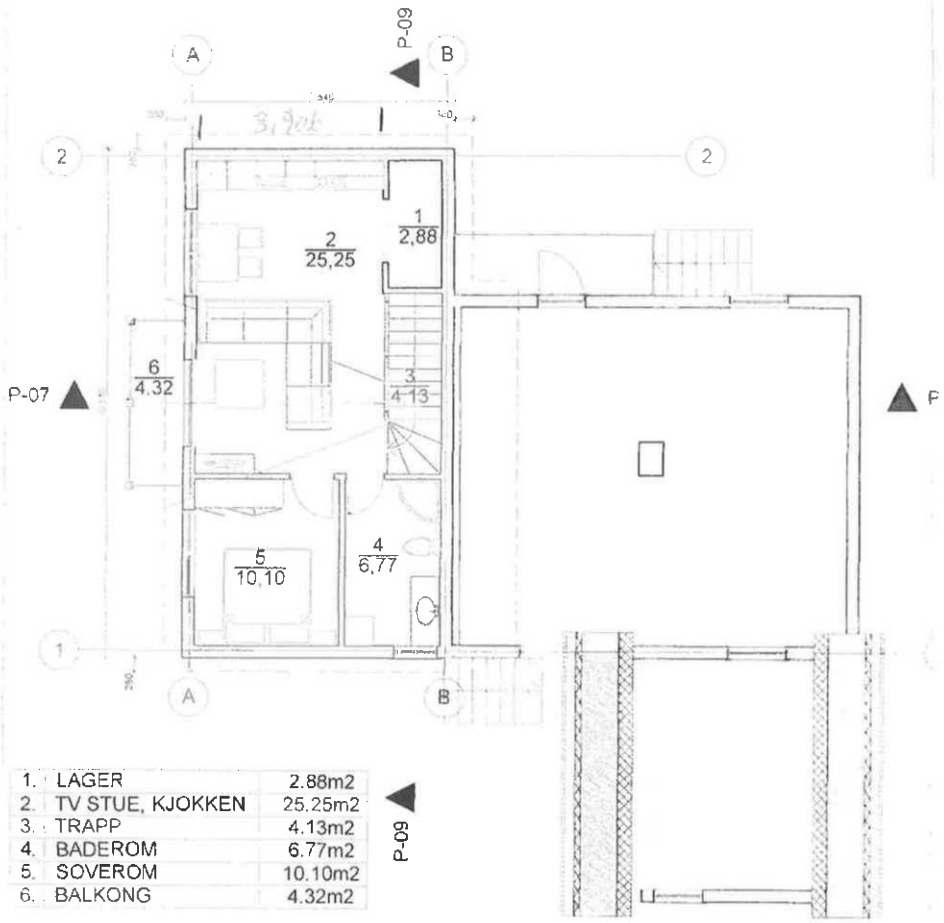
FORSTE ETASJE PLAN



1.	INNGANG	1.42m2
2.	TRAPP	3.08m2
3.	TV STUE, KJOKKEN	26.55m2
4.	BADEROM	6.77m2
5	SOVEROM	10.10m2
6.	BALKONG	4.32m2

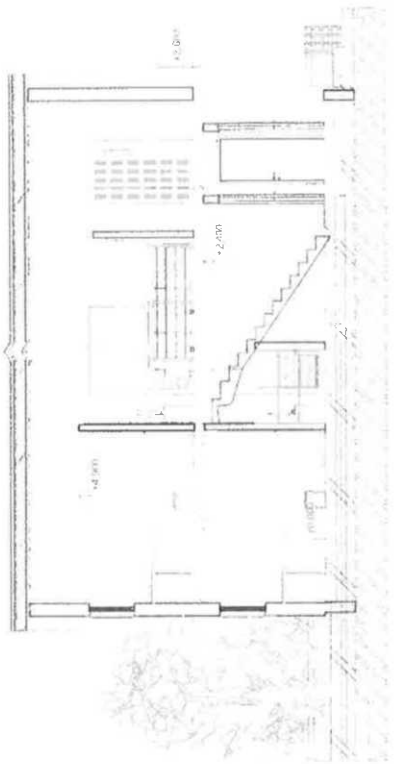
	BOLIG HJEM REMODELING		JB-TP-13-08
	JARLE BERHEIM		TEKNISK PROSJEKT
	RIMANTAS JURGELAITIS		FORSTE ETASJE PLAN
JARLE BERHEIM	Roald Amundsensgt. 61	TILBYGG	M1:100

ANDRE ETASJE PLAN



1.	LAGER	2.88m2
2.	TV STUE, KJOKKEN	25.25m2
3.	TRAPP	4.13m2
4.	BADEROM	6.77m2
5.	SOVEROM	10.10m2
6.	BALKONG	4.32m2

	BOLIG HJEM REMODELING		JB-TP-13-08
	JARLE BERHEIM		TEKNISK PROSJEKT
	RIMANTAS JURGELAITIS		ANDRE ETASJE PLAN
JARLE BERHEIM	Roald Amundsensgt. 61	TILBYGG	M1:100



BOLIG HJEM REMODELING

JARLE BERHEIM

RIMANTAS JURGELAITIS

TILBYGG

JARLE BERGHEIM

TEKNISK PROSJEKT

SEKSJON 09

M1:100

ANDØY KOMMUNE
Tekniske tjenester

Ing. Jarle Bergheim
Storgata 2

8480 ANDENES

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
13/1378-8/THAN		03.06.2014

Underretning om vedtak ifm søknad om tiltak

Det er gjort følgende vedtak i saken: Det innvilges tillatelse til tiltak på gbnr 48/143 – Andenes iht plan- og bygningsloven § 20-1 og SAK 10 § 6-8 Selvbygger.

Vedtak:

Tillatelsen omfatter:	Oppføring av tilbygg til bolig iht søknad.
Merknader til tillatelsen.	Ingen
Vilkår for tillatelsen:	Pga av nærhet til vei må huseier selv ta ansvar for eventuelle skader som påføres bygget pga nødvendig kommunal snørydding. Kommunen krever også at dette tinglyses på eiendommen. Tiltakshaver gis personlig ansvarsrett for alle fag unntatt rør og sanitær. Søknad om ansvarsrett for rør og sanitær må innsendes før disse arbeidene iverksettes. Øvrige se under.

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

Saksbehandlingsgebyr ettersendes fra økonomiavdelingen ved Andøy kommune.

Postadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	E post
Postboks 187 8483 Andenes	76 11 50 00	76 11 50 15	8382.07.50501	postmottak@andoy.kommune.no

Generelle bestemmelser:

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

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

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

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

Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningslovens § 1 – 9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

Andreas Thanke
Byggesaksbehandler

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-48/143

Norkart
Utskriftsdato: 29.09.2025 11:37

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 AMUNDSENS GT. 61	Beregnet areal	525.5
Etablert dato	05.03.1987	Historisk oppgitt areal	526
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
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.03.1987			48/2 (-526), 48/143 (526)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	05.03.1987			48/143 (-1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7689906.63	544063.83	0	Ja	525.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
URANUS EIENDOM AS S932757397	Hjemmelshaver (H) 1/1	Åttringen 2 8070 8070 BODØ	

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	51/87

Kommentarer

Etat	Kommentartype	Tekst	Saksnr	Dato
	Merknad	TIDLIGERE GNR.48/2/135		

Adresse

Vegadresse: Roald Amundsensgate 61

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190320278		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190320278	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	04.06.2014
3	190320286		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190320278: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	148
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	148
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EJ263-1-11
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roald Amundsensgate 61	H0101	48/143	148	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0
K01	0	43	0	43	0	0	0

Kommentarer

Etat	Kommentartype	Tekst	Saksnr	Dato
Bolig Og Bygg	Bygning generell	Utvendig areal målt ved besiktigelse eiendomsskatt 2009 av KBI 17,07,09		21.12.2009

2: Bygningsendring 190320278-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 04.06.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	04.06.2014	04.06.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/143	-	-	-	-	-

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	2014001378

3: Bygning 190320286: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EJ263-1-11
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	48/143	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

Kommentarer

Etat	Kommentartype	Tekst	Saksnr	Dato
Bolig Og Bygg	Bygning generell	Utvendig areal målt ved besiktigelse eiendomsskatt 2009 av KBI 17,07,09		21.12.2009

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 AMUNDSENS GT. 61	Beregnet areal	525.5
Etablert dato	05.03.1987	Historisk oppgitt areal	526
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
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
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.03.1987			48/2 (-526), 48/143 (526)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	05.03.1987			48/143 (-1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7689906.63	544063.83	0	Ja	525.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
URANUS EIENDOM AS S932757397	Hjemmelshaver (H) 1/1	Åttringen 2 8070 BODØ	

Adresse

Vegadresse: Roald Amundsensgate 61

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190320278		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190320278	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	04.06.2014
3	190320286		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190320278: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	148
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	148
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roald Amundsensgate 61	H0101	48/143	148	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0
K01	0	43	0	43	0	0	0

2: Bygningsendring 190320278-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 04.06.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	04.06.2014	04.06.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/143	-	-	-	-	-

3: Bygning 190320286: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-48/143
Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 19.01.2026 09:54

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/143	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

ANDØY KOMMUNE
Byggesak

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved LOV-2024-06-25-53 fra 01.07.2024, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 26/580

Tiltakshaver:
Jarle Kornelius Bergheim
Postboks 185
8483 ANDENES

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Roald Amundsensgate 61	48	143		

Tiltakets/byggets art:
Oppføring av tilbygg til bolig slik det fremgår av vedtak av 15.07.2014 med arkivsaksreferanse 13/1378.

Vedtaksdato:	Saksnr.:
16.01.2026	25/1427

Dato for søknad om ferdigattest:	28.10.2025

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-4.

Merknader:

1. Ferdigattest er gitt på grunnlag av de opplysningene kommunen har mottatt. Dersom det senere skulle vise seg at opplysningene er uriktige, vil ferdigattesten kunne trekkes tilbake.

2. Tiltakshaver har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Tiltakshaver har også bekreftet at det ikke forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.

3. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket har nødvendig produktgodkjenning, at produkter tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav, og at produktsertifikater samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

4. Godkjente tegninger ligger i sak 13/1378.

5. Det er mulig å klage på dette vedtaket. Fristen for å klage er tre uker. Nærmere opplysninger om klageadgang fremgår av vedlagt orientering om klageadgang.

Ved endringer:

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger.

Sted	Dato	Underskrift
Andenes	16.01.2026	Emilie Aurora Tømmerås Haugen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Gebyr for ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt		2800	1	2800	Jarle Kornelius Bergheim
Administrasjonsgebyr for alle vedtak etter førstegangsvedtak		1400	1	1400	Jarle Kornelius Bergheim

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

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune

ANDØY KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

J.nr. 8/87

Målebrev nr. 51/87

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	48	143	
	Bruksnavn/adresse	ROALD AMUNDSENS GT. 61	
Areal	526.9 m2		

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT
19.03.87 02117
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	05.03.87
Rekvirent	RÅDMANNEN I ANDØY
Bestyrer	OLE M ADOLFSEN*
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av "Borgerleiet" Gnr. 48 Bnr. 2 i Andøy

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Andenes	05.03.87	Yngve Fredheim	Ole M. Adolfsen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

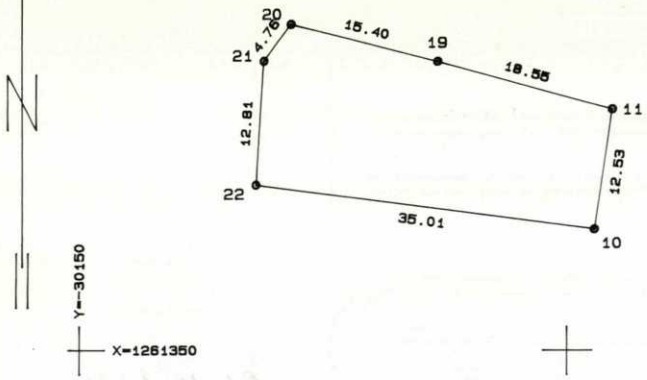
Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

Roald Amundsens gate 61

MÅLEBREVKART

Gnr 48	Bnr 143	Festenr (135	
Representasjonspunkt X 1261375	-30116 Z		Jnr 8.87
Koordinatsystem NGO		Målestokk 1: 500	Målebrev nr 7909
Kartblad EJ 263-1-11		Areal 526.9 M²	



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
7920	KNEKK GJERD	1261383.68	-30128.20	15.40	
7919	KNEKK GJERD	1261379.87	-30113.27	18.55	
7911	GJERDEKNUTE	1261374.94	-30095.39	12.53	
7910	GJERDEKNUTE	1261362.55	-30097.20	35.01	
7922	GJERDEKNUTE	1261367.10	-30131.91	12.81	
7921	KNEKK GJERD	1261379.88	-30131.05	4.76	

K 58 5838 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 11 82

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Uranus Eiendom AS	
Adresse:	
Åttringen 2	
Postnummer:	Poststed:
8070	Bodø
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
932757397	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1563306 Tinglyst: 22.12.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Uranus Eiendom AS	932757397

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
8480	Andøy	48	143		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Andøy Kommune	945624809

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
17.12.2025	CHRISTIAN NILSEN

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

På grunn av nærhet til vei må huseier selv ta ansvar for eventuelle skader som påføres bygget som følge av nødvendig kommunal snørydding.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

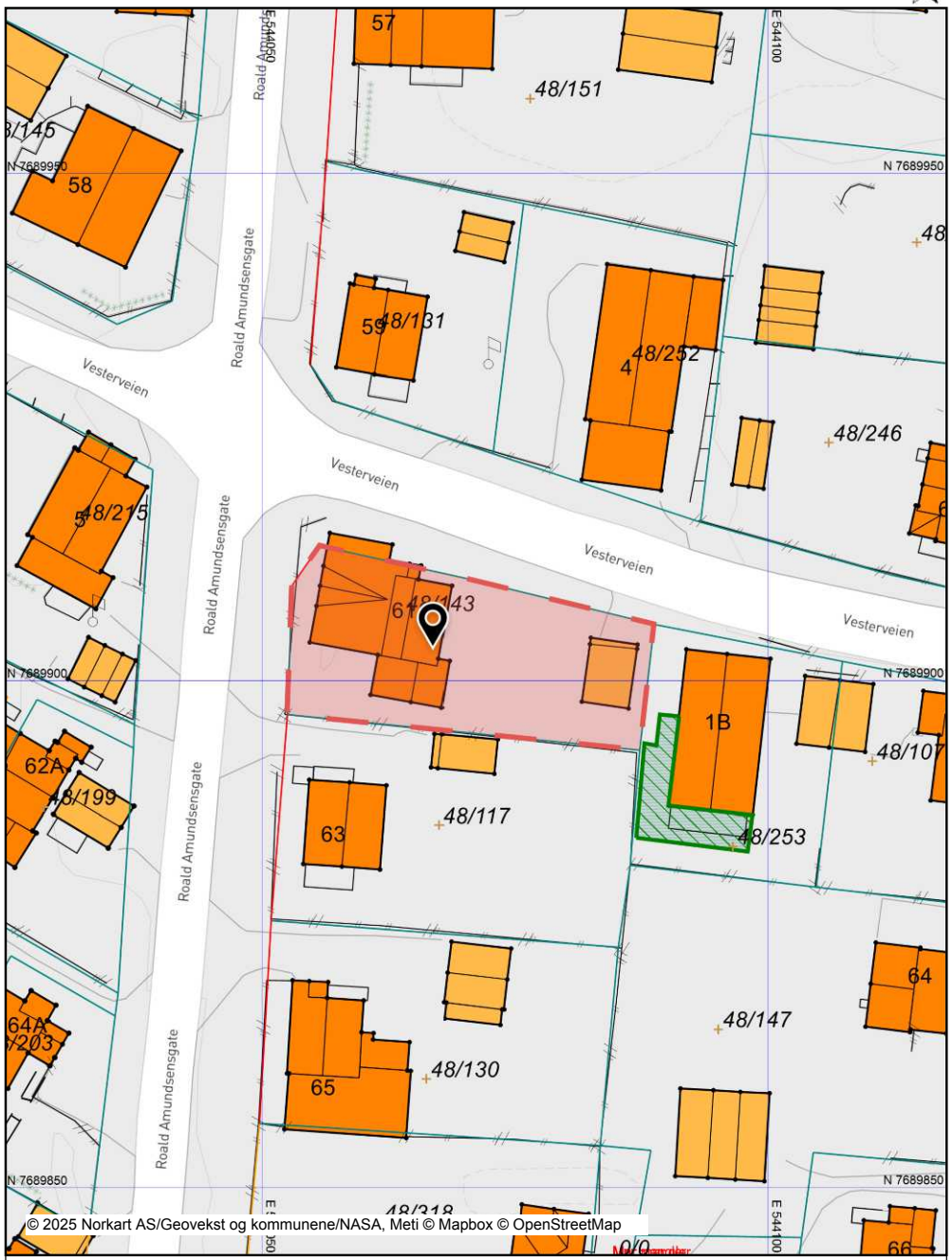
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Bodø, 17.12.2025	CHRISTIAN NILSEN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartutsnitt PBL 48-143

Dato: 18.09.2025 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

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Bygningsendring

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

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.09.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

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

Tegnforklaring

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

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
- Hotell med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass

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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel

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

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

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Organisasjonsnummer
932757397

Telefon
+4797143577

Virksomhet
Uranus Eiendom AS

E-post
Uranus.eiendom@gmail.com

Kontaktperson
Christian Nilsen

Adresse
Åttringen 2, 8070 BODØ

Leietaker

Navn
[redacted]

[redacted]

2. Leieobjektet

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Adresse
Roald Amundsens gt 61 ,8480 Andenes

Leilighetsnummer
Ikke aktuelt

Leieobjektet er en umøblert leilighet på Andenes

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet begynner 15.4.2025. Leieavtalen har en minimumsperiode på 12 måneder. Etter denne perioden gjelder en gjensidig oppsigelsestid på 3 måneder, regnet fra den første dagen i påfølgende måned etter at skriftlig oppsigelse er mottatt.

3.2 Oppsigelse

Leiekontrakten løper frem til avtalt avslutningsdato.

4. Husleien

Husleien er kr 10 000,- pr. måned.

Følgende er inkludert i husleien:

- Internett
- Strøm
- Vann og avløp

Det månedlige leiebeløpet forfaller forskuddsvis den 1. i hver måned og dekker perioden fra den 1. til den 30. samme måned. Før innflytting må husleien for den første måneden samt et depositum tilsvarende to måneders leie være betalt på konto **4612 69 37024**

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på to måneder husleie i depositum.

Leietaker må dokumentere at sikkerhet er reist i henhold til leiekontrakten i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Leietaker er ansvarlig for at avtalt sikkerhetsstillelse gjelder i hele leieperioden. Manglende sikkerhetsstillelse vil anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Utleier har gjort Leietaker oppmerksom på følgende om leieobjektets standard og annet relevant for

overleveringen

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, elektriske kontakter og brytere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

Utleier har følgende andre bemerkninger vedrørende husordensregler:

§ 1 Husordensreglene Leietaker plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av leietakerens forpliktelser. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre

§ 2 Ro Leietaker plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Arbeid/aktivitet som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager er ikke støyende arbeid/aktivitet tillatt. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i leiligheten skal naboer varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 5 Arbeider som krever autorisert personell. Hvis arbeid som krever autorisert personell skulle vise seg å være nødvendig, så skal utleier varsles snarest og utleier vil ta forbindelse med autorisert personell.

§ 6 Røyking og dyrehold. Røyking og dyrehold er ikke tillatt i boligen.

§ 7 Brannforebyggende sikkerhet. Leietaker er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. halvår.

§ 8 Leietakerens vedlikeholdsplikt. Hovedansvar for vedlikehold av leilighet og fellesområder er utleier sitt ansvar. Derimot, skal leietaker selv utføre smått nødvendige vedlikehold som bytte av lyspærer og annet liknende arbeid.

§ 10 Oppussing og montering av gjenstander. Oppussing eller montering av gjenstander som medfører hull eller andre skader på leiligheten er tillatt uten utleiers godkjenning.

§ 11 Utflytting. Ved utflytting skal leietaker tilbakeføre leiligheten til opprinnelig stand. Normal slitasje er å påregne og leietaker må ikke betale for dette.

§ 12 Brudd på husordensreglene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan medføre utkastelse.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og eldre) og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre, med mindre annet er avtalt.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 2 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er overlevert i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

15. Verneting

Eiendommens adresse er verneting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Bodø, __30.03___.2025

[redacted]

Christian Nilsen

Uranus Eiendom AS

Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Organisasjonsnummer
932757397

Telefon
+4797143577

Virksomhet
Uranus Eiendom AS

E-post
Uranus.eiendom@gmail.com

Kontaktperson
Christian Nilsen

Adresse
Åttringen 2, 8070 BODØ

Leietaker

Navn

[redacted]

[redacted]

2. Leieobjektet

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Adresse
Roald Amundsens gt 61 ,8480 Andenes

Leilighetsnummer
Ikke aktuelt

Leieobjektet er en delvis møblert leilighet på Andenes

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet begynner 1.4.2025 og utløper 31.3.2026

3.2 Oppsigelse

Leiekontrakten løper frem til avtalt avslutning. Partene kan eves om at leieavtalen forlenges. Dette må avklares innen 31.12.25

4. Husleien

Husleien er kr 11 000,- pr. måned.

Følgende er inkludert i husleien:

- Internett
- Strøm
- Vann og avløp

Det månedlige beløpet betales forskuddsvis den 1. hver måned for perioden 1. til 30. i måneden. For første måned skal husleie være betalt før innflytting.

Konto nr 4612 69 37024

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på to måneder husleie i depositum.

Leietaker må dokumentere at sikkerhet er reist i henhold til leiekontrakten i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Leietaker er ansvarlig for at avtalt sikkerhetsstillelse gjelder i hele leieperioden. Manglende sikkerhetsstillelse vil anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Utleier har gjort Leietaker oppmerksom på følgende om leieobjektets standard og annet relevant for overleveringen

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, elektriske kontakter og brytere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

Utleier har følgende andre bemerkninger vedrørende husordensregler:

§ 1 Husordensreglene Leietaker plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av leietakerens forpliktelser. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre

§ 2 Ro Leietaker plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Arbeid/aktivitet som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager er ikke støyende arbeid/aktivitet tillatt. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i leiligheten skal naboer varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 5 Arbeider som krever autorisert personell. Hvis arbeid som krever autorisert personell skulle vise seg å være nødvendig, så skal utleier varsles snarest og utleier vil ta forbindelse med autorisert personell.

§ 6 Røyking og dyrehold. Røyking og dyrehold er ikke tillatt i boligen.

§ 7 Brannforebyggende sikkerhet. Leietaker er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. halvår.

§ 8 Leietakerens vedlikeholdsplikt. Hovedansvar for vedlikehold av leilighet og fellesområder er utleier sitt ansvar. Derimot, skal leietaker selv utføre smått nødvendige vedlikehold som bytte av lyspærer og annet liknende arbeid.

§ 10 Oppussing og montering av gjenstander. Oppussing eller montering av gjenstander som medfører hull eller andre skader på leiligheten er tillatt uten utleiers godkjenning.

§ 11 Utflytting. Ved utflytting skal leietaker tilbakeføre leiligheten til opprinnelig stand. Normal slitasje er å påregne og leietaker må ikke betale for dette.

§ 12 Brudd på husordensreglene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan medføre utkastelse.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og eldre) og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre, med mindre annet er avtalt.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 2 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er overlevert i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

15. Verneting

Eiendommens adresse er verneting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Bodø, 26.03.2025

Linn Engseth

Linn Engseth

Christian Nilsen

Uranus Eiendom AS

ROALD AMUNDSENSGATE 61

Nabolaget Andenes - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Rådhuset	Linje 871, 874, 883	2 min 0.2 km
Andøya lufthavn Andenes		8 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.)	253 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Andøy videregående skole	150 elever	9 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thon Hotel Andrikken	3 min
Kople Andenes Suite Hotel	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

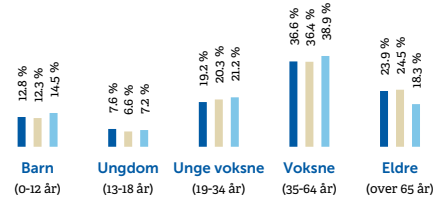
NABOSKAPET

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

Barnas Hus (1-5 år)	16 barn	2 min 0.2 km
Måsungen barnehage (1-5 år)	32 barn	3 min 0.3 km
Andungen barnehage (1-5 år)	45 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Andenes	PostNord	2 min 0.2 km
Bunnpris Storgata		8 min

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

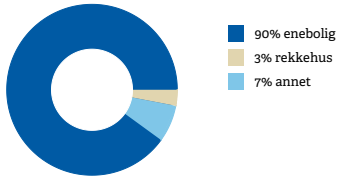
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Andeneshallen	Aktivitetshall	3 min 0.3 km
Andenes stadion	Ballspill, fotball, friidrett	4 min 0.3 km
Vestbyen Treningssenter		8 min

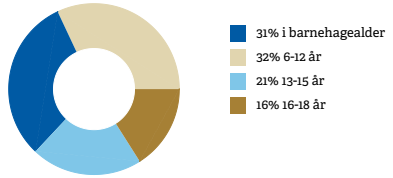
BOLIGMASSE



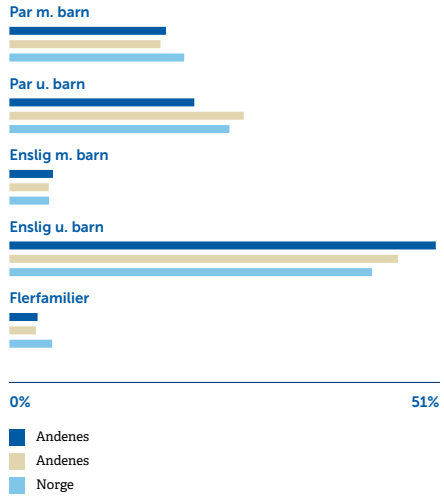
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	9 min
Andenes Vinmonopol	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



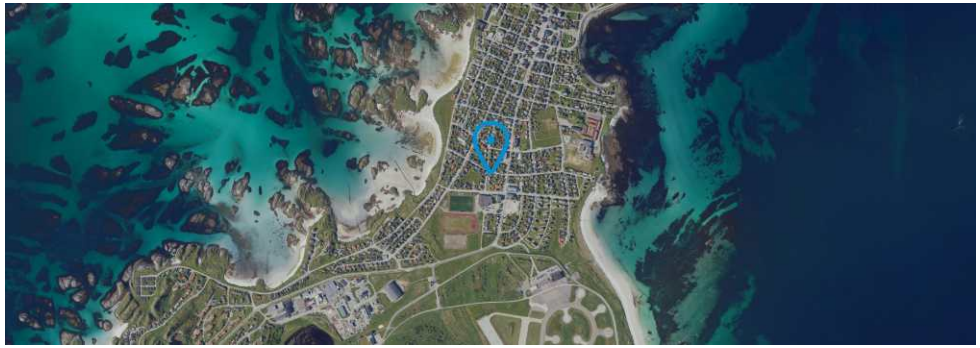
FAMILIESAMMENSETNING

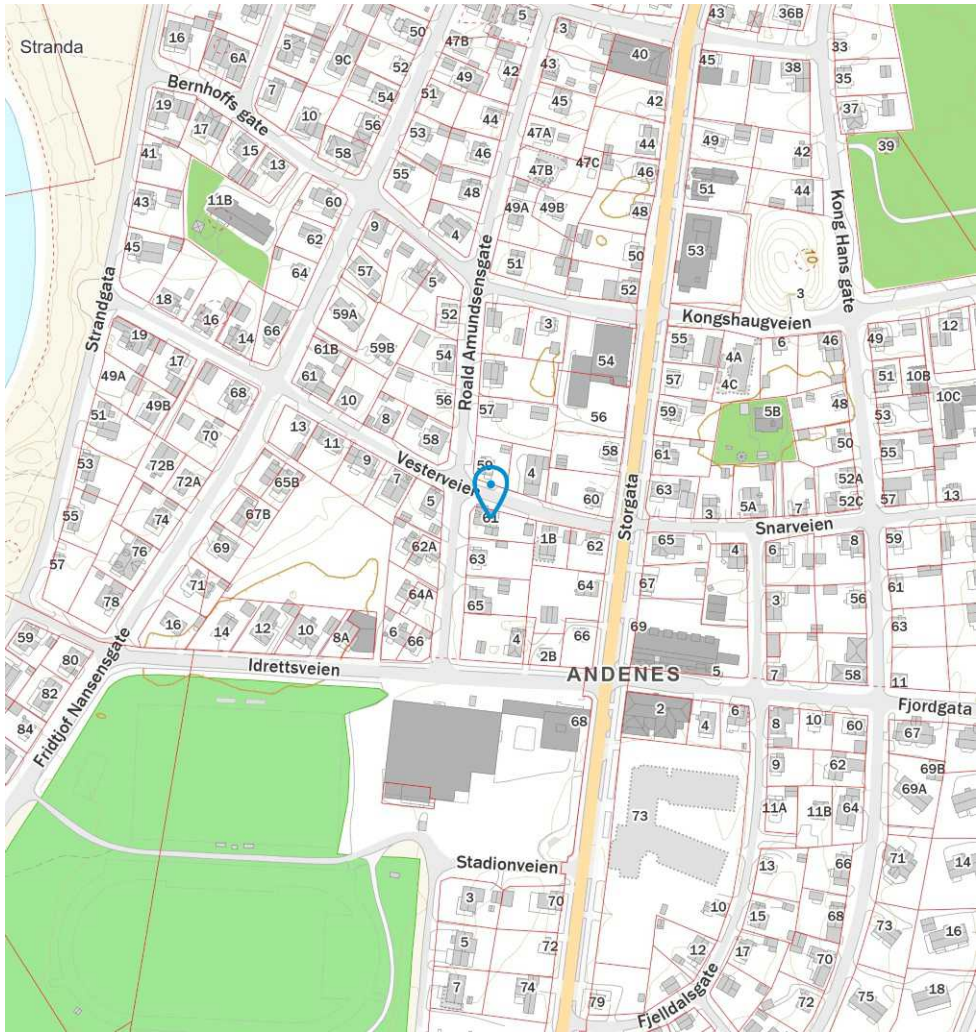


SIVILSTAND

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

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





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

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

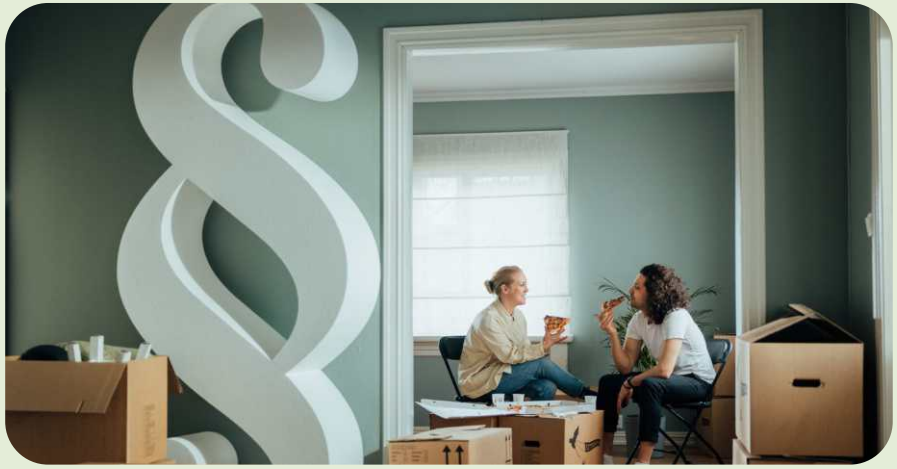
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28250044 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Roald Amundsensgate 61, 8480 Andenes.
Gnr. 48, Bnr. 143, 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: 28250044
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.02.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no