





Velkommen til

Bleiksveien 2
8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bleiksveien 2
8480 Andenes

Enebolig over ett plan med garasje | Praktisk planløsning med 3 soverom | Sentralt på Andenes | Gode solforhold

Velkommen til Bleiksveien 2, en praktisk og arealeffektiv enebolig på ett plan med sentral og familievennlig beliggenhet på Andenes. Boligen ligger i et etablert og rolig nabolag, og har en funksjonell planløsning med en sentral gang som binder rommene sammen. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og store vindusflater gir rikelig med lys og utsyn mot uteplassen. Herfra er det direkte utgang til en romslig terrasse. Kjøkkenet er praktisk innredet med glatte, malte fronter, benkeplate i heltre og gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter. Eiendommen har tre soverom, gode lagringsmuligheter og en lettstelt tomt. Tilbygget garasje med strøm og portåpner gir enkel og skjermet parkering. Med kort avstand til skole, barnehager, servicetilbud og fine turområder er dette en bolig som passer godt for både familier, par og enslige.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 100 000
Omkostninger	kr	53 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 153 590
BRA/BRA-i		136 m² / 112 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1969
Tomt		735 m² eiet tomt
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bleiksveien 2, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 141, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 100 000,-
Omkostninger	kr	53 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 153 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 170 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 52 500,-

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

Sum omkostninger kr 53 590,- 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 15 586,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Det er benyttet tall fra 2025 for eiendomsskatt, da taksering er under arbeid og nøyaktig eiendomsskatt for 2026 ikke er klar pr. salgsoppgavens opprettelse.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 839,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 140 liters dunk.

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: 112 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 136 m²
TBA: 37 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt med garasje og gruset gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 735 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 18.03.2026 av Andøy kommune.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Det er registrert noen fiktive grenser med ukjent grenseforløp. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Det foreligger skriftlige naboerklæringer knyttet til bygging av tilbygg og garasje nærme tomtegrensene til naboeiendommene. Kopi av disse følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiet tomt som er opparbeidet med plen. Innkjørsel og gårdsplass med grusdekke.

Byggegrunn:
Byggegrunn består i hovedsak av løsmasser.

Fuktsikring og drenering:
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er utført med ringmur i plasstøpt betong, med utførelse fra de ulike byggeår.

Terrengforhold:
Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Rørtype, materiale og alder er ukjent, men det bør forventes at ledningene er fra opprinnelig byggeår.

Oljetank:
Det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Byggeår
1969, Påbygget i 1980 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen er en enebolig over ett plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 112 m²: Entré, gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, tre soverom og tre boder.
BRA-e 24 m²: Garasje.

Fra boligen er det utgang til terrasse på ca. 37 m² (TBA) og en uteplass.

Arealet av garasjen er oppgitt eksklusive ytterveggen mellom bolig og garasje.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen datert 03.03.1969, samt byggegodkjente tegninger for tilbygg av boligen fra 1980.

Det foreligger også udaterte tegninger av en frittstående garasje. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at tegningene verken er stemplet som godkjent av kommunen eller samsvarer med garasjens nåværende utførelse, ettersom bygget i dag fremstår som en tilbygget garasje. På bakgrunn av dette har megler ikke hatt grunnlag for å verifisere om dagens garasje er identisk med den garasjen som eventuelt ble godkjent i forbindelse med byggetillatelsen fra 1980. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Dagens bruk samsvarer ikke med vedlagte bygningstegninger. Dette gjelder:
- Bad og wc er slått sammen til ett stort bad.
- Et soverom er fjernet til fordel for større gang.
- Et soverom er noe utvidet, på bekostning av tidligere soverom/nå gang.
- Det er satt opp en vegg i boden.
- Stuen er noe utvidet, på bekostning av deler av soverom og gang.
- Tilbygget garasje fremkommer ikke av tegningene. Det foreligger kun en tegning som viser en frittstående garasje, og dagens utførelse av garasjen samsvarer ikke med tegningen (søknadspliktig).
- Det er bygget terrasse ved inngangsparti, levegger på terrasse samt platting nedenfor terrasse ved stue som ikke fremkommet av tegningen (søknadspliktig).

Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra ca. 1969 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen ble skiftet ca. 2015 og har malte glatte fronter og heltre benkeplate. Innredningen er organisert i L-form med god benkeplass og skap både over og under benk. Det er integrerte hvitevarer, herunder stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Bad:
Badet ligger i 1. etasje og er fra byggeåret, oppusset på ukjent tidspunkt. Gulv er flislagt med elektrisk gulvvarme. Vegger er utført med malt tapet/strie, og himling med malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Badet har naturlig ventilasjon og mangler tilluftsventilering. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i 1. etasje og er fra byggeåret. Vegger er utført med malt strie og gulv med vinyl våtromsbelegg. Rommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har naturlig ventilasjon. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Vesentlig utført med laminat. Flislagt gulv på bad. Vinyl våtromsbelegg på vaskerom.
Vegger: Malte plater, tapet/malt strie og stedvis malt brystningspanel.
Himling: Malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er utført med trebjelkelag fra byggeåret, som standard stubbeloftskonstruksjon mot krypkjeller.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret med sotluke plassert i krypkjeller. Det er vedovn i stuen.

Innvendige dører:
Boligen har fabrikkmalte formpressede lettdører med speil.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør, vesentlig fra byggeåret. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast og støpejernrør, vesentlig fra byggeåret.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak. Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder fra 2002.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i ettertid, blant annet oppgradert til automatsikringer i sikringsskap. På bakgrunn av anleggets alder, manglende kontroll over flere år, samt avdekkede avvik, anbefales det at det gjennomføres en grundig kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen bør utføres av kvalifisert elektrofaglig personell.

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

Lagring:
Eiendommen har tre boder i boligen. I tillegg er det en tilbygd uisolert garasje fra ca. 1980 med leddport i tre med portåpner og innlagt strøm. Garasjen er i dårlig teknisk stand med flere svekkelser og mangler, og bør gjennomgås av fagperson.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Vinduer - 2: Det er påvist enkelte vinduer med betydelig svekkelse, skade og tilløp til råte.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Deler av pipen er innkledd og ikke synlig, noe som er i strid med kravet om at alle fire vanger på teglpipe skal være tilgjengelig for tilsyn. Røykrør fra vedovn mangler godkjent tilkobling til pipe.
- Avløpsrør: Det er påvist indikasjon på skade og utettheter på avløpsrør i krypkjeller. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger fra byggeåret. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank og tilhørende røranlegg. Fra 2020 ble det innført forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger. Eier er ansvarlig for at eksisterende oljetank og fyringsanlegg håndteres i tråd med gjeldende regelverk.
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger i våtsoner, og det kan ikke konstateres membran på gulvet. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone under servant. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. På bakgrunn av våtrommets alder og beskaffenhet er det ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse. Tilstandsgrad 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i alder, svekkelser, utettheter og mangler ved tettesjikt, tekniske installasjoner og overflater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av kaldloftet. Det er påvist indikasjon på at dampsperre er punktert/utett, spesielt ved gjennomføringer. Isolasjon i etasjeskille har stedvis redusert utførelse og kvalitet i form av glipper og mangler. Det er stedvis påvist skader og hull i undertaksplater. Det er påvist eldre fuktskjolder i takkonstruksjonen, spesielt ved gjennomføringer. Det er registrert tegn til skadedyraktivitet i form av spredt forekomst av museekskrementer på kaldloftet.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, blant annet manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag, samt beslagsløsning over vinduer er ikke fagmessig utført. Enkelte vinduer preges av værslitasje og vedlikeholdsbehov utvendig.
- Dører: Ytterdører preges generelt av slitasje og stedvis fuktskade. Beslagsløsning over ytterdører er ikke fagmessig utført.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Trekonstruksjoner (tredekke og rekkverk) preges noe av værslitasje og vedlikeholdsbehov.
- Garasje: Garasjen er i dårlig teknisk stand med flere svekkelser, mangler, diverse setninger og skader samt indikasjon på ufagmessig utførelse. Det er blant annet avdekket utilstrekkelig dimensjonering av takkonstruksjon, mangelfull opplagring og forankring.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist skjevheter i stue, der det er målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter samt høydeavvik på over 30 mm gjennom hele rommet. I krypkjeller er det påvist stedvis skader og avvik i etasjeskille (vindsperre og isolasjon), spesielt rundt rørgjennomføringer. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskillere i krypkjeller.
- Krypkjeller: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det mangler fuktsperre på bakken. Det er påvist en del organisk avfall og trematerialer lagret i krypkjeller.
- Innvendige dører: Det er registrert avvik ved enkelte dører som tar i karm.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Stoppekran er plassert i krypkjeller og er lite tilgjengelig.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmuren er delvis kledd utvendig med sålplater og ikke tilgjengelig for inspeksjon, slik at skjulte skader ikke kan utelukkes.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet, noe som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Bad - Overflater vegger og himling: Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj.

- Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Gulvet er tilnærmet flatt i hele rommet. Flisfuger i overganger og hjørner er ikke utført med elastisk fugemasse.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist mindre riss i emaljen på servant.
- Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radonmålinger: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Brannslukningsutstyr: Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Røykvarslerutstyr: Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverk: Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

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. 6: To av soveromsvinduene er vanskelige å lukke/åpne. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre forholdet.

Pkt. 34: Flystøy er opplyst som en potensiell ulempe i nabolaget.

Pkt. 37: Boligen har garasje.

Egenerklæring er ikke ytterligere utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater. Takkonstruksjon med saltak i tre, kaldtakkonstruksjon utført med plassbygde W-takstoler, med utførelse i henhold til byggeskikk for oppføringsåret. Undertak består av asfaltplater samt nyere undertaksduk fra ca. 2012.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i stål. Fastmontert stigetrinn for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse og isolasjonsmengde fra byggeår. Utvendig stående bordkledning.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Ytterdører i tre med glass, teak hovedinngangsdør og malt terrassedør.

Balkonger/terrasser:
Terrasse er utført i mur og betong, med påliggende plastgulv. Rekkverk i tre. Uteplass er utført som treplatting på terreng. Levegg i mur og trekonstruksjon. Terrasse- og balkongareal for 1. etasje er 37 m².

Garasje:
Tilbygd uisolert garasje fra ca. 1980. Bygningen er utført med fundament/ringmur i betong og gulv med belegningsstein. Vegger i bindingsverk med utvendig bordkledning og stålplatekledning. Pult- takkonstruksjon i tre med stålplatetekking. Leddport i tre med portåpner. Innlagt strøm.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde, sør i Andenes sentrum, i flatt terreng med åpne omgivelser mot øst. Området består av eneboliger og har lite gjennomgangstrafikk.

Til daglig er det meste innen gangavstand. Andenes skole, som dekker 1. til 10. trinn, ligger rundt ti minutters gange herfra. Idrettsanlegg er like i nærheten: Andenes Flerbrukshall og Andenes idrettshall ligger begge noen få minutters gange unna. Kort vei til matbutikker fra eiendommen.

Andøya er kjent for rik natur og friluftsliv, og det er lett tilgjengelig fra Andenes. Øya har over femti merkede turstier, og fra sentrum er det kort vei ut i marka. Bleik, med sin lange sandstrand og fuglefjellet Bleiksøya like utenfor, nås med bil på under tjue minutter. Hvalfari fra Andenes er mulig hele året. Andøya lufthavn ligger noen minutters kjøring fra eiendommen og gir flyforbindelser til Tromsø, Evenes og Bodø.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen har ferdigattest for nybygging av våningshus datert 07.11.1969. Kopi av denne følger

vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg bolig og garasje:
Det foreligger vedtak i byggesak for oppføring av tilbygg datert 22.05.1980, og det foreligger vedtak i byggesak for oppføring av garasje datert 01.09.1980. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltakene 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. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe, vedovn og elektrisitet. Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe fra ca. 2021, og det er installert vedovn i stuen tilknyttet en teglsteinspipe fra byggeår. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er registrert TG3 knyttet til pipe og ildsted. Se "standard" for nærmere informasjon.

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.

Det er registrert nedgravd oljetank på eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Andøy kommune 2013-2024, vedtatt 17.03.2014. Arealet på 735,7 m² er i planen avsatt til boligbebyggelse - eksisterende.

Eiendommen ligger innenfor flystøysone til Andøya lufthavn. Ved eventuelle nye tiltak på eiendommen skal støyforhold vurderes i henhold til retningslinje T-1442 Behandling av støy i arealplanleggingen.

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

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

Det foreligger en tinglyst veirett for adkomst over naboeiendommen gnr. 42, bnr. 194, som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at kommunale avløpsledninger er etablert over eiendommen, jf. vedlagt grunnkart. Det foreligger ingen tinglyst erklæring som regulerer ledningsanlegget. Kjøper overtar eiendommen med de rettigheter, plikter, begrensninger og den risiko som måtte være knyttet til de eksisterende avløpsledningene. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 434 948,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 739 791,-.




TEA
CAPPUCCINO


BLACK
WHITE
COFFEE























Plantegning



MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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.

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
Elin Strand og Stein Gunnar Strand

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 371732
Dato: 07.04.2026
Bestemmelse om vedlikehold

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

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

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,75 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 06-05-2026 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 06.05.2026
- Selgers egenerklæring datert 14.04.2026
- Energiattest datert 22.04.2026
- Bygningstegninger nybygg bolig datert 03.03.1969
- Bygningstegninger tilbygg bolig udatert
- Bygningstegninger garasje udatert
- Ferdigattest nybygg bolig datert 07.11.1969
- Byggetillatelse tilbygg bolig datert 22.05.1980
- Byggetillatelse garasje datert 01.09.1980
- Naboerklæringer tilbygg bolig datert 22.05.1980
- Naboerklæring garasje datert 12.08.1980
- Matrikkelrapport datert 09.03.2026 og 18.03.2026
- Grunnkart datert 09.03.2026
- Kommuneplankart datert 09.03.2026
- Tinglyst veirett datert 07.04.2026
- Kart og oppmålings samt skylddelingsforretning datert 13.08.1969
- Sammenslåing datert 03.10.2000
- 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

BLEIKSVEIEN 2

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordport — 3 min
Linje 871, 874, 883 — 0.2 km

Andøya lufthavn Andenes — 8 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) — 12 min
253 elever, 22 klasser — 1.1 km

Andøy videregående skole — 16 min
150 elever — 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Andenes — 7 min

PWR UP - Coop Extra Andenes — 7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

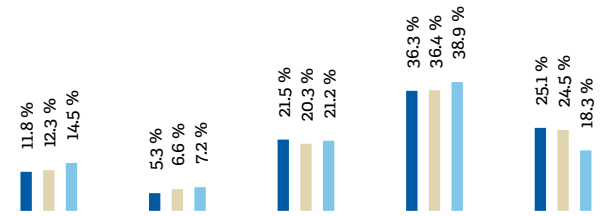
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Barnas Hus (1-5 år) — 9 min
15 barn — 0.8 km

Måsungen barnehage (1-5 år) — 10 min
34 barn — 0.9 km

Andungen barnehage (1-5 år) — 11 min
47 barn — 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Andenes — 7 min
PostNord — 0.6 km

Coop Extra Andenes — 7 min
PostNord — 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

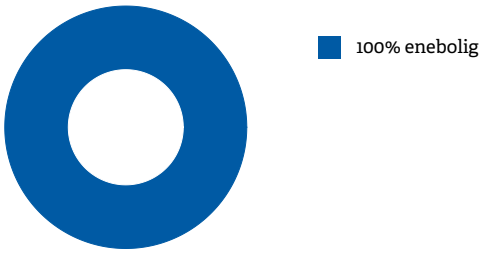
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Andenes Flerbrukshall Fotball	**5 min** 0.4 km
Andeneshallen Aktivitetshall	**5 min** 0.5 km
Vestbyen Treningssenter	**4 min**

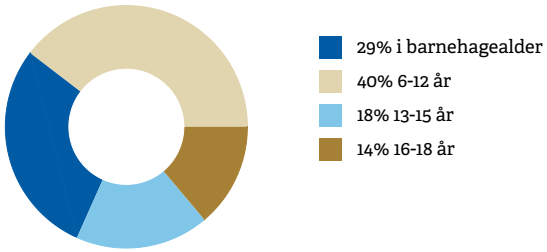
BOLIGMASSE



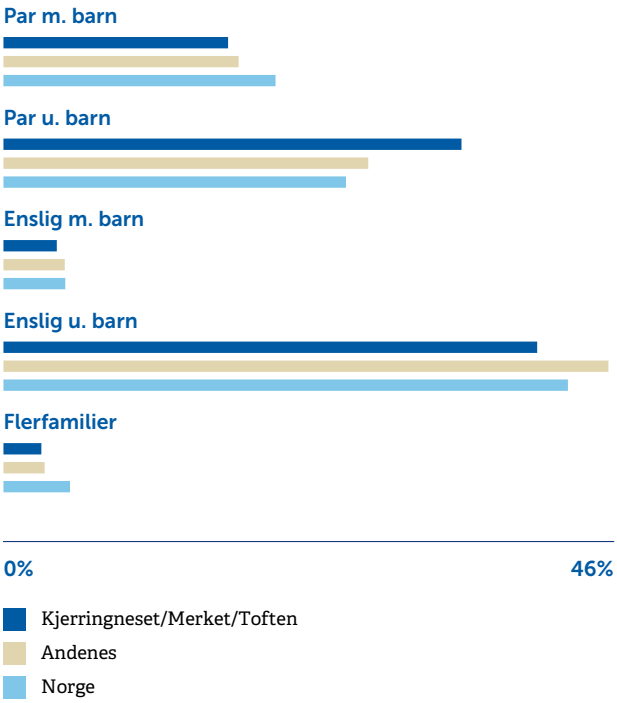
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**15 min**
Andenes Vinmonopol	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

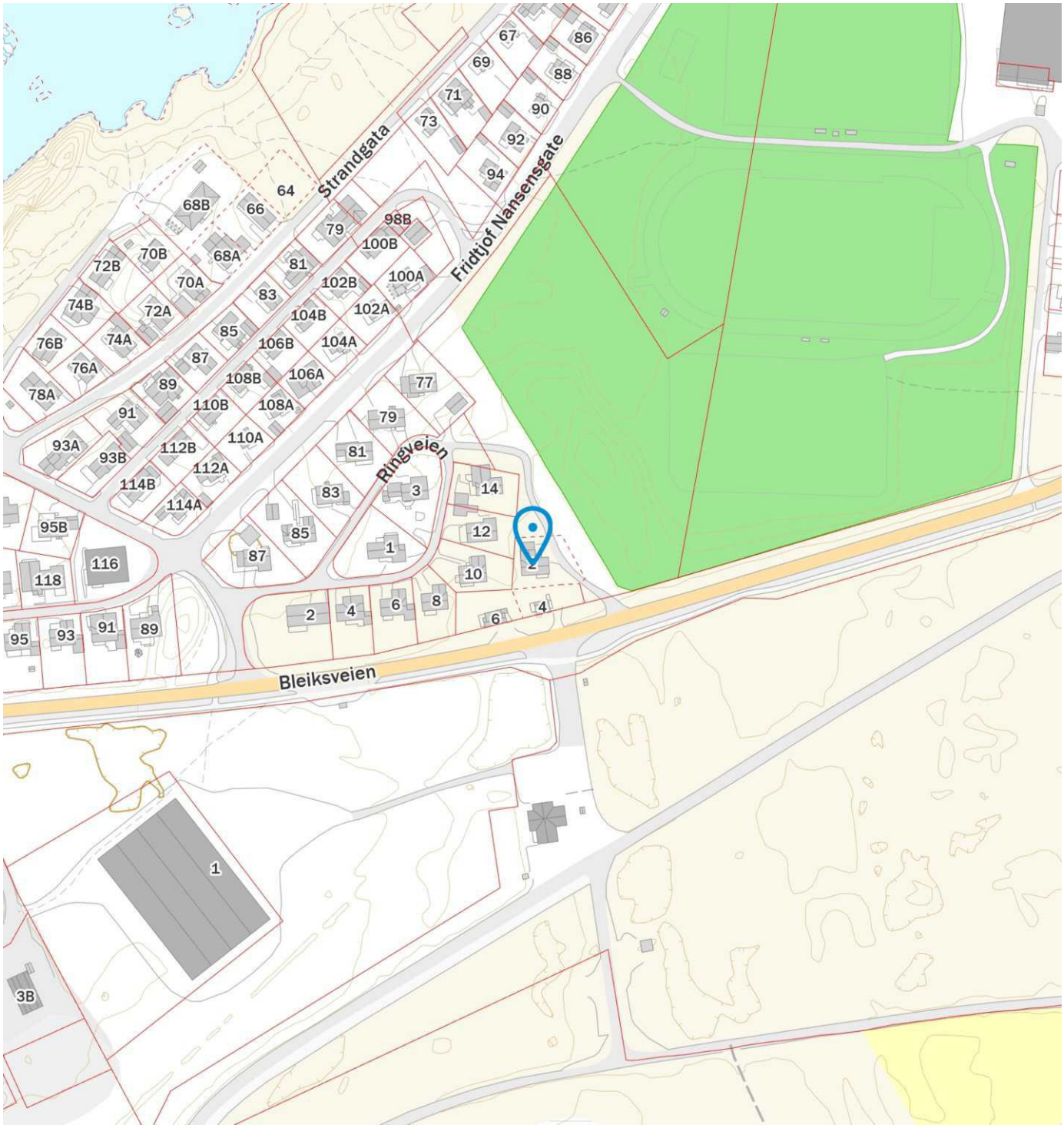


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 42, bnr. 141

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1942 **Eiendomsverdi ref nr:** PM1762

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

TakstTeam VESTERÅLEN

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra ca. 1969, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om det stedvis er preg av slitasje samt stedvis svekkelser og skader med påfølgende vedlikehold- og påkostningsbehov.

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

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere absolutt alle kosmetiske feil/mangler.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre fra byggeår. Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp i stål. Fastmontert stigetrinn for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag og ventilasjonshette i stål.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse og isolasjonsmengde fra byggeår. Utvendig stående bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med glass, teak hovedinngangsdør og malt terrassedør.
Terrasse er utført i mur og betong. Rekkverk i tre. Uteplass med treplatting på terreng.

Garasje er utført i uisolerte tre- og betongkonstruksjoner, bl.a. fundament i betong og gulv med belegningsstein, yttervegger i bindingsverk med utvendig bordkledning og stålplatekledning, pult-tak tekket med stålplater. Leddport i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat på gulv. Malte plater, tapet/malt strie og stedvis malt brystningspanel på vegger.
Malte himlingsplater i innvendige tak.
Innvendige fabrikkmalte formpressede lettdører med speil.
Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue.
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM Gå til side

BAD
Baderom fra byggeår. Oppusset i ettertid (ukjent tidspunkt).
Vegger er utført med malt tapet/strie. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Tettesjikt på gulv er ikke kjent/bekreftet. Vegger er utført uten tettesjikt i våtsoner. Plastsluk.
Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon.

VASKEROM
Vaskerom fra byggeår, utført med malt strie på vegger og vinyl våtromsbelegg på gulvet.
Utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning (skiftet ca. 2015) med malte glatte fronter og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør, vesentlig fra byggeår.
Innvendige avløpsrør i plast og støpejernrør, vesentlig fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe luft/luft er fra ca. 2021.
200 liters varmtvannsbereder er fra 2002.
Normal elektrisk installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i ettertid, bl.a. oppgradert til automatsikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt. Byggegrunn består i hovedsak av løsmasser.
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.
Boligen er utført med ringmur i plasstøpt betong fra byggeår.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Alder og rørtype er ukjent.
Det er nedgravd oljetank på eiendommen.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

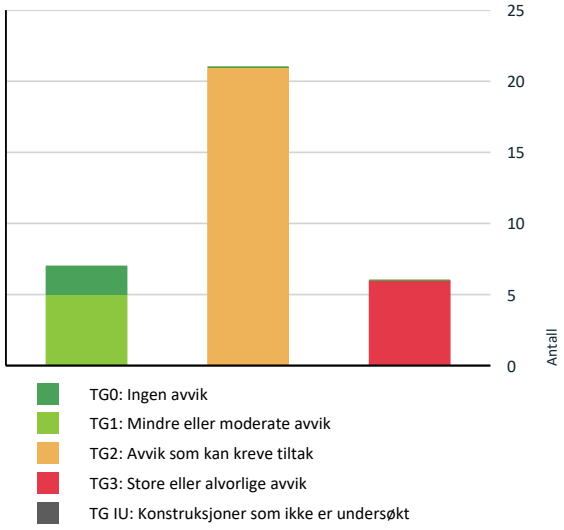
Det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk planløsning. Endringene gjelder blant annet sammenslåing av bad og toalett, omdisponering av soverom til gang, samt utvidelse av soverom mot nord. Nærmere undersøkelser og innhenting av dokumentasjon anbefales. Eventuelle tiltak avklares av kommunen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

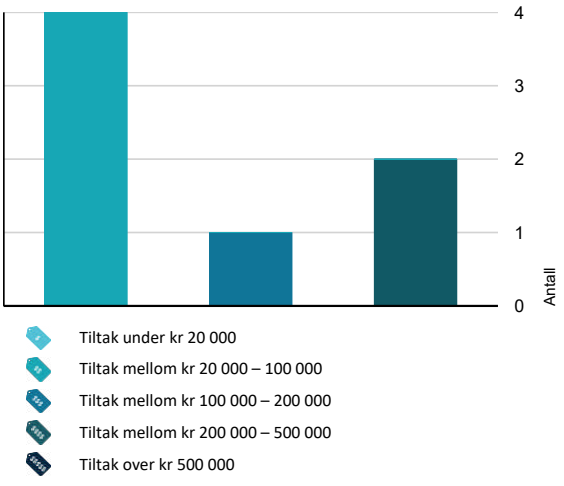
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysninger om feil, mangler og gjenstående arbeider fremkommer normalt av eiers egenerklæring. I dette tilfellet er egenerklæringen utfylt av arving, som følge av at eier er avdød. Informasjonsgrunnlaget om bygningen og eiendommen vurderes derfor som begrenset. Videre har bygningen ikke vært i bruk over en periode, noe som reduserer takstingeniørens mulighet til å avdekke forhold som normalt avdekkes ved bruk, herunder blant annet fuktproblematikk. Dette må tas i betraktning ved anvendelse av takstdokumentet. Det anbefales generelt å innhente supplerende opplysninger og eventuelt gjennomføre ytterligere undersøkelser i slike tilfeller.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **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 > Garasje** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygg bolig (hjørne mot nordvest).
1980	Tilbygg	Tilbygg garasje.
2015	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning (usikkert årstall).
2012	Modernisering	Nytt taktekke og undertak (usikkert årstall).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i stål. Fastmontert stigetrinn for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fukt- og vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til økt risiko for fuktskader, setningsskader og forringelse av bygningsmaterialer over tid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse og isolasjonsmengde fra byggeår. Utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med saltak i tre, kaldtakkonstruksjon utført med plassbygde W-takstoler, med utførelse i henhold til byggeskikk for oppføringsåret. Undertak består av asfaltplater samt nyere undertaksduk fra ca. 2012.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av kaldloftet.
- Det er påvist indikasjon på at dampsperre er punktert/utett, spesielt ved gjennomføringer, noe som medfører svekket effekt av dampsperrefuksjonen.
- Isolasjon i etasjeskille har stedvis redusert utførelse og kvalitet i form av glipper og mangler.
- Det er stedvis påvist skader og hull i undertaksplater.
- Det er påvist eldre fuktskjolder i takkonstruksjonen, spesielt ved gjennomføringer.
- Det er registrert tegn til skadedyraktivitet i form av spredt forekomst av museekskrementer på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av kaldloftet og redusere risiko for kondens og fuktskader.
- Dampsperre må tettes forskriftsmessig, spesielt ved gjennomføringer, for å hindre varmetap og kondens i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og råte over tid.
- Isolasjonen i etasjeskillet bør kompletteres og utbedres der det er glipper og mangler, for å sikre god varmeisolasjon og redusere risiko for varmetap og kuldebroer.
- Skader og hull i undertaksplatene bør undersøkes nærmere. Det vurderes imidlertid ikke å være behov for tiltak, da det er lagt ny undertaksduk over.
- Påviste fuktskjolder er mest sannsynlig fra tidligere lekkasjer. Søk med fuktindikator avdekket ingen unormale fuktverdier i disse områder. Det anbefales jevnlig tilsyn av forholdet.
- Tiltak mot skadedyr bør vurderes for å hindre videre skade på konstruksjonen, da mus kan forårsake skade på isolasjon, dampsperre og elektriske installasjoner.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag samt beslagsløsning over vinduer er ikke fagmessig utført.
• Enkelte vinduer preges av værslitasje og vedlikeholdsbehov utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vinduer som er vanskelig å åpne/lukke, samt utskifting av punkterte eller sprukne glassruter for å sikre funksjonalitet og opprettholde isolasjonsevnen.
- Avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, som manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag samt ufagmessig beslagsløsning over vinduer, bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
- Værslitasje og vedlikeholdsbehov utvendig bør følges opp for å forlenge vinduenes levetid og redusere risiko for ytterligere skader.

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist enkelte vinduer med betydelig svekkelse, skade og tilløp til råte.

Konsekvens/tiltak

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vinduer med betydelig svekkelse, skade og tilløp til råte bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000











TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med glass, teak hovedinngangsdør og malt terrassedør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ytterdører preges generelt av slitasje og stedvis fuktskade.
- Beslagsløsning over ytterdører er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ytterdørene bør utbedres eller eventuelt skiftes for å forhindre ytterligere slitasje og fuktskader, noe som kan redusere levetiden og føre til økt varmetap eller inntrenging av fukt i konstruksjonen.
- Beslagsløsningen over ytterdørene bør utbedres slik at den tilfredsstiller fagmessige krav, for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er utført i mur og betong, med påliggende plastgulv. Rekkverk i tre.
Uteplass er utført som treplatting på terreng. Levegg i mur og trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trekonstruksjoner (tredekke og rekkverk) preges noe av værslitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelle utbedringer av trekonstruksjoner for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller redusert levetid på terrasse og rekkverk.

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Garasje

Beskrivelse

Tilbygd uisolert garasje fra ca. 1980. Bygningen er utført med fundament/ringmur i betong og gulv med belegningsstein. Vegger i bindingsverk med utvendig bordkledning og stålplatekledning. Pult-takkonstruksjon i tre med stålplatetekking.
Leddport i tre med portåpner. Innlagt strøm.

Årstall: 1980 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Garasjen fremstår i dårlig teknisk stand med flere svekkelser, mangler, diverse setninger og skader samt indikasjon på ufagmessig utførelse. Det er blant annet avdekket utilstrekkelig dimensjonering av takkonstruksjon, mangelfull opplagring og forankring. Tilstanden vurderes som svak konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering og nødvendige utbedringer av garasjen av kvalifisert fagperson, for å utbedre svekkelser, mangler og skader, samt sikre korrekt dimensjonering, opplagring og forankring av takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for ytterligere skader, redusert bæreevne og mulig svikt i konstruksjonen, noe som kan medføre fare for personskade og økonomiske tap.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Overflater har normal bruksslitasje og fremstår tidstypiske i forhold til boligens alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført med trebjelkelag fra byggeåret, som standard stubbeloftskonstruksjon mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

- Retthetsmåling av gulv er utført som stikkprøvekontroll i stue og gang. Det er påvist skjevheter i stue, der det bl.a. er målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter samt høydeavvik på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- I krypkjeller er det påvist stedvis skader og avvik i etasjeskille (vindsperre og isolasjon), spesielt rundt rørgjennomføringer.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• 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.
- Skader og avvik i etasjeskille (stubbeloft), spesielt rundt rørgjennomføringer, bør utbedres for å hindre varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader eller skadedyr i konstruksjonen.
- Provisoriske understøttelser bør erstattes med permanente og forskriftsmessige løsninger for å sikre stabilitet og bæreevne.







TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue.
Sotluke er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
- Deler av pipen er innkledd (ikke synlig). Det er krav til at alle fire vanger på teglpipe skal være tilgjengelig for tilsyn.
- Røykrør fra vedovn mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Brennbart materiale bør byttes ut eller tildekkes med ildfast materiale innenfor 300 mm fra sotluken for å redusere brannrisiko.
- Innkledningen rundt pipen bør fjernes slik at alle fire vanger blir tilgjengelige for tilsyn, for å sikre at eventuelle skader eller sprekker kan oppdages og utbedres i tide.
- Røykrørsinnføring anbefales monteres for å redusere risiko for brann og røykgasspredning, men er ikke et krav i teglpipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det mangler fuktsperre på bakken.
- Det er påvist en del organisk avfall og trematerialer lagret i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ventileringen i krypkjelleren bør forbedres for å sikre god luftgjennomstrømning og redusere risiko for fukt, mugg og råte.
- Taknedløp bør ledes bort fra grunnmuren og terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen, for å hindre vannansamling og fuktskader.
- Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.
- Organisk avfall og trematerialer bør fjernes fra krypkjelleren for å redusere risiko for sopp, råte og skadedyr.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte formpressede lettdører med speil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert avvik ved enkelte dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas justering av dører som tar i karm for å sikre funksjonell bruk og unngå unødvendig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre at dørene blir vanskeligere å åpne og lukke, samt økt risiko for skade på overflater.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med malt tapet/strie. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør i våtsone bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med materialer som tåler fukt, for å redusere risikoen for vanninntrengning i veggkonstruksjonen og forkortet levetid på døren. Risikoen for skade er begrenset så lenge det benyttes tett dusjkabinett som forhindrer direkte vannsprut mot døren.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Gulvet er tilnærmet flatt i hele rommet.
- Flisfuger i overganger og hjørner er ikke utført med elastisk fugemasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk, manglende fall på gulvet kan føre til ulemper ved bruk samt økt risiko for skade på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje . Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Manglende elastisk fugemasse i overganger og hjørner kan føre til sprekkdannelser og fuktskader. Fugene bør derfor utbedres med elastisk fugemasse for å redusere risikoen for skader.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt på gulv er ikke kjent/bekreftet. Vegger er utført uten tettesjikt i våtsoner. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger i våtsoner, og det kan ikke konstateres membran på gulvet (ikke synlig membran i sluk, og det foreligger heller ingen dokumentasjon).
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone under servant, som medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på vegger i våtsoner, samt dokumenteres og eventuelt utbedres membranløsning på gulvet.
- Rørgjennomføringer under servant må utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Slukløsningen bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

En helhetsvurdering basert på våtrommets alder og påviste mangler tilsier at full renovering og fornyelse er mest hensiktsmessig.

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

Kostnadsestimat basert på full renovering av hele våtrommet inklusiv tekniske installasjoner og utstyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist mindre riss i emaljen på servant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen.
- Mindre riss i emaljen på servant bør følges opp og evt. utbedres ved behov, da dette over tid kan føre til ytterligere skader eller lekkasje.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekksventilasjon og tilluft for å forbedre luftutskiftingen på våtrommet.
Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Våtrommet er utført med malt strie på vegger og vinyl våtromsbelegg på gulvet.
Utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er behov for omfattende oppgraderinger for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav. Ved renovering, påse at alle forhold ved fall, tettesjikt, våtsoner, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod, mot våtsone under skyllekar, uten å påvise unormale forhold.



Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

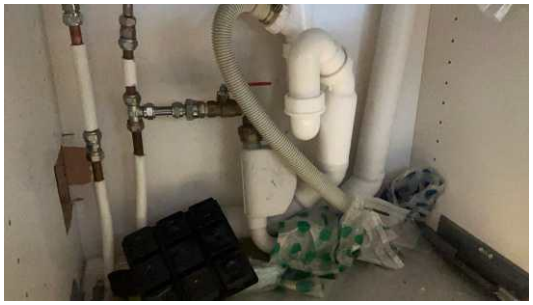
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å ivareta brannsikkerhet og redusere risiko for vannskader. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført med kobberrør, vesentlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Stoppekran er plassert i krypkjeller og er lite tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ufagmessig utførelse av vannledninger bør utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig og trygg vannforsyning, samt redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.
- Vannrør bør isoleres i kalde rom for å redusere risikoen for frostskader og lekkasjer.
- Stoppekranens plassering i krypkjeller gjør den lite tilgjengelig ved behov for rask avstengning, og det anbefales å vurdere omplassering for å sikre enkel tilgang ved eventuelle vannskader.

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









Eldre stoppekran i krypkjeller

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast og støpejernrør, vesentlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist indikasjon på skade/utettheter på avløpsrør i krypkjeller.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger som er fra byggeår.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedringer av avløpsrør i krypkjeller for å utbedre påviste skader og utettheter, samt sikre fagmessig utførelse av avløpsledningene.
- Avløpsanlegget bør luftes tilfredsstillende for å unngå luktproblemer og redusert funksjon.

Behov for snarlig utskifting av gamle avløpsrør og bunnledninger må påregnes. På grunn av alder og slitasje på rørene er det økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og følgeskader på bygningen dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Delvis nyere plastrør i krypkjeller.



Avløp fra vaskerom. Indikasjon på lekkasje på avløpsledningen.



Gamle støpejernrør.

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet da den har overskredet forventet levetid. Risikoen ved å beholde en eldre bereder er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

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.
   1969 Hoveddel av det elektriske anlegget er fra opprinnelig byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Kommentar fra selger: Vet at det er gjort arbeid av elektriker etter 2011, men ikke helt sikker på hva eller av hvem.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Ja

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 På bakgrunn av anleggets alder, manglende kontroll over flere år, samt avdekkede avvik, anbefales det at det gjennomføres en grundig kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen bør utføres av kvalifisert elektrofaglig personell.

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består i hovedsak av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Konsekvensen av gammel eller manglende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i krypkjeller, noe som kan føre til råteskader, soppdannelse og dårlig inneklima.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er utført med ringmur i plasstøpt betong, med utførelse fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren er delvis kledd utvendig med sålplater, og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring av sprekker og riss bør utføres.

Det anbefales nærmere undersøkelser av grunnmuren for å avdekke eventuelle skjulte skader, da deler av muren ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at eventuelle skader kan utvikle seg videre og føre til redusert stabilitet eller fuktskader i konstruksjonen.



Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningsmassen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til redusert inneklima og skader på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Rørtype, materiale og alder er ukjent, men det bør forventes at ledningene er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avløpsanlegget bør kontrolleres for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
På bakgrunn av alder bør det påregnes behov for utskifting av utvendige rør i rimelig nær fremtid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger krav om sanering/fjerning av oljefyringsanlegg som er beregnet for fossilt brensel eller ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oljetank og tilhørende røranlegg må tømmes, rengjøres og fjernes i henhold til gjeldende regelverk. Manglende sanering kan medføre fare for forurensning av grunn og grunnvann, samt økonomiske og juridiske konsekvenser for eier. Det er eierens ansvar å sørge for at anlegget håndteres i tråd med forbudet mot bruk av fossilt brensel, og å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger. Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/parafin. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes dersom anlegget er kontrollert og godkjent i henhold til gjeldende retningslinjer.
Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg, og må innrette seg etter gjeldende regler vedr. forbudet. Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
- Manglende eller defekt brannslukningsutstyr og røykvarslerutstyr bør erstattes snarest for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risiko for personskade og materielle skader ved brann.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav, men lavt rekkverk kan medføre økt risiko for fallulykker.

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

136 m²/112 m²

Enebolig: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, 3 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 100 000**

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 0,7 da., med påstående enebolig m/ garasje, er beliggende i etablert boligområde sør i Andenes sentrum.
Sentral beliggenhet med bl.a. gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvarebutikk.
Bolig, med sørvendt hovedfasade, som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om boligen også preges av elde, slitasje og stedvis skader med påfølgende påkostningsbehov.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fridtjof Nansensgate 124 ,8480 ANDENES 86 m² 1969 2 sov	14-12-2023	1 200 000	**1 675 000**		1 675 000	**19 477**
2	Fridtjof Nansensgate 107 ,8480 ANDENES 88 m² 1969 3 sov	15-08-2025	1 750 000	**1 550 000**		1 550 000	**17 614**
3	Ringveien 4 ,8480 ANDENES 113 m² 1971 2 sov	10-10-2022	2 200 000	**1 850 000**		1 850 000	**16 372**
4	Fridtjof Nansensgate 84 ,8480 ANDENES 109 m² 1964 3 sov	08-07-2024	1 850 000	**2 050 000**		2 050 000	**14 643**

Kilde :
Eiendomsverdi

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.		10 906
Eiendomsskatt. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.		4 680
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.		10 000
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		5 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**45 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 300 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 900 000**

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

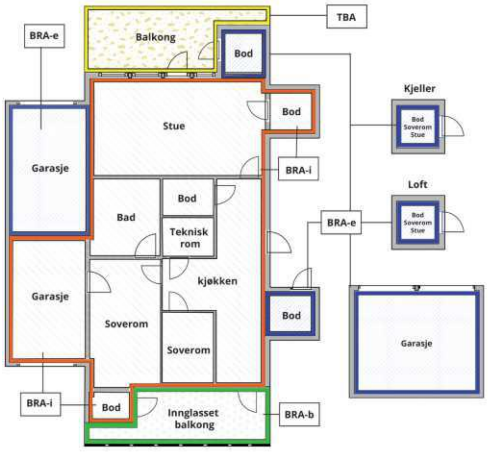
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	112			112	37
1. etasje - garasje		24		24	
SUM	**112**	**24**			**37**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet av garasjen (BRA-e) er oppgitt eksklusive ytterveggen mellom bolig og garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk planløsning. Endringene gjelder blant annet sammenslåing av bad og toalett, omdisponering av soverom til gang, samt utvidelse av soverom mot nord. Nærmere undersøkelser og innhenting av dokumentasjon anbefales. Eventuelle tiltak avklares av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.4.2026	Inge Liland	Takstingeniør

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	42	141		0	735.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bleiksveien 2

Hjemmelshaver
Strand Emil Rasmus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng i etablert boligområde sør i Andenes sentrum.
Sørvendt hovedfasade, med begrenset utsikt.
Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg samt sentrum med service- og forretningstilbud.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Tinglyst veirett foreligger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen.
Innkjørsel og gårdsplass med grusdekke.

Tinglyste/andre forhold

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

Det er begrenset informasjon vedr. eiendommen da eier er død og rekvirent har lite kjennskap til eiendommen.
Nøye gjennomgang av offentlig registrert informasjon samt sameiets retningslinjer anbefales generelt.
Takstingeniørens begrensede tilgang til informasjon om eiendommen må hensyntas.

Bebyggelsen

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

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.02.2026		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	24.02.2026		Innhentet	8	Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Norges Eiendommer	24.02.2026		Innhentet	3	Nei
Situasjonskart	24.02.2026		Innhentet	1	Nei
Eiendomsregisteret	24.02.2026		Innhentet	5	Nei
Samlet informasjon fra Andøy kommune	09.03.2026		Innhentet	108	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	15.04.2026		Innhentet	2	Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026		Innhentet	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	Korrektur.

For gyldighet på rapporten se forside

Bleiksveien 2 , 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 141
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Elin Strand

Boligen

Bleiksveien 2
8480 Andenes

1871-42/141/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

to av soveromsvinduene er vanskelig å lukke/åpne.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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 om den ligger i et fareområde?

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Flystøy

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Bleiksveien 2, 8480 ANDENES**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285020**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190323196**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **141**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **300,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **346,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 826 kWh**



Bleiksveien 2, 8480 ANDENES

Detaljering

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



Bleiksveien 2, 8480 ANDENES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

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.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

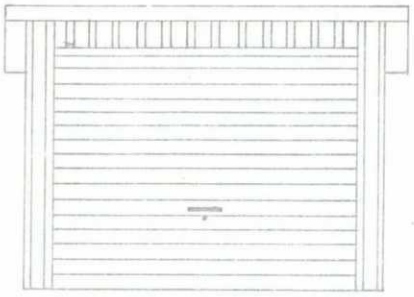
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

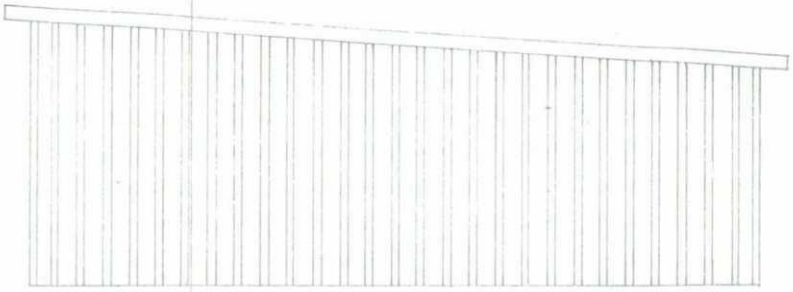
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg

STANDARDTYPE I Med bakoverhellende tak





Størrelse, bredde × lengde (utv. reisverk) 2,9 × 5,5 m.
Største innvendig fri høyde 2,25 m.
Minste innvendig fri høyde 1,80 m.
Vippeportblad bredde × høyde 2,4 × 2,0 m.

Netto åpning for innkjøring, bredde × høyde 2,3 × 1,88 m.
2-delte sidevegger, hel front- og bakvegg.
Takvinkel 4°.
Kan leveres med frontramme i stål.

STANDARDTYPE II Med brukket front

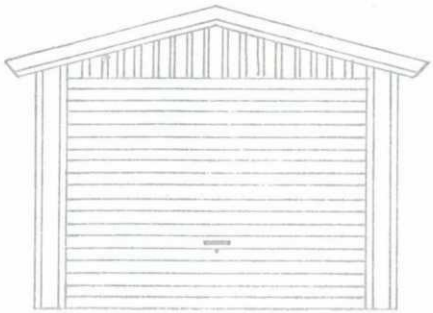


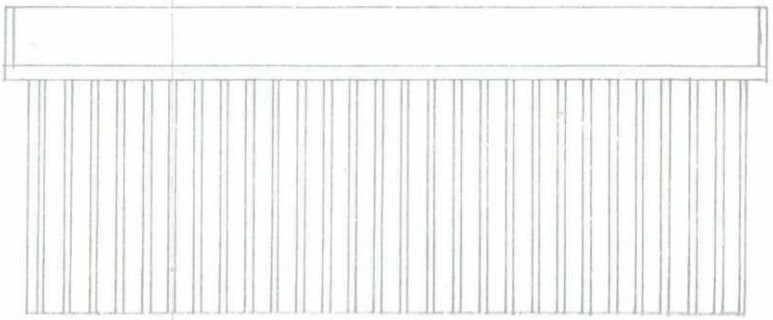


Størrelse, bredde × lengde (utv. reisverk) 2,9 × 5,5 m.
Største innvendig fri høyde 2,20 m.
Minste innvendig fri høyde 1,80 m.
Vippeportblad bredde × høyde 2,4 × 2,0 m.

Netto åpning for innkjøring, bredde × høyde 2,3 × 1,88 m.
2-delte sidevegger, hel front- og bakvegg.
Takvinkel 4°.
Kan leveres med frontramme i stål.

STANDARDTYPE III Med mønetak

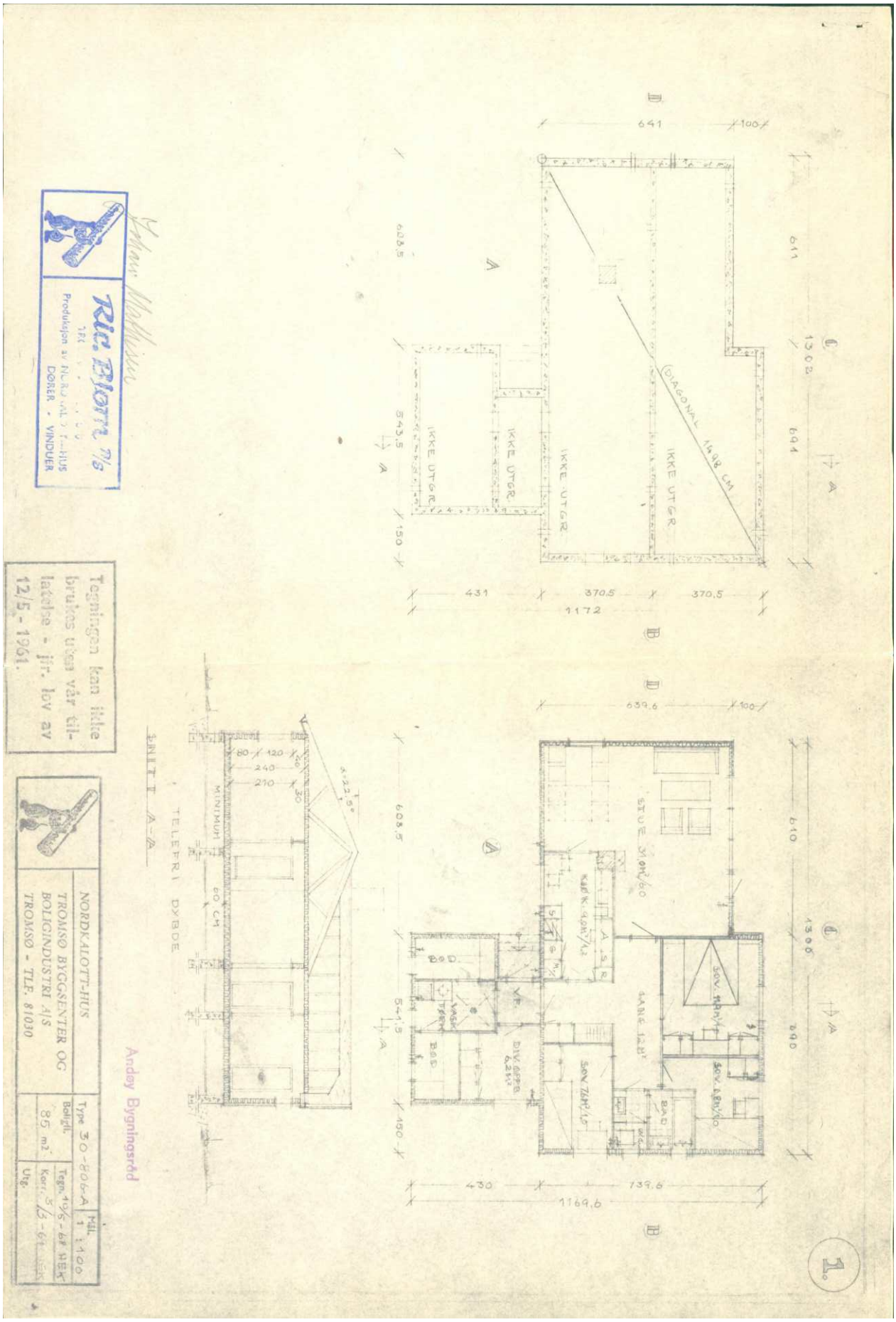




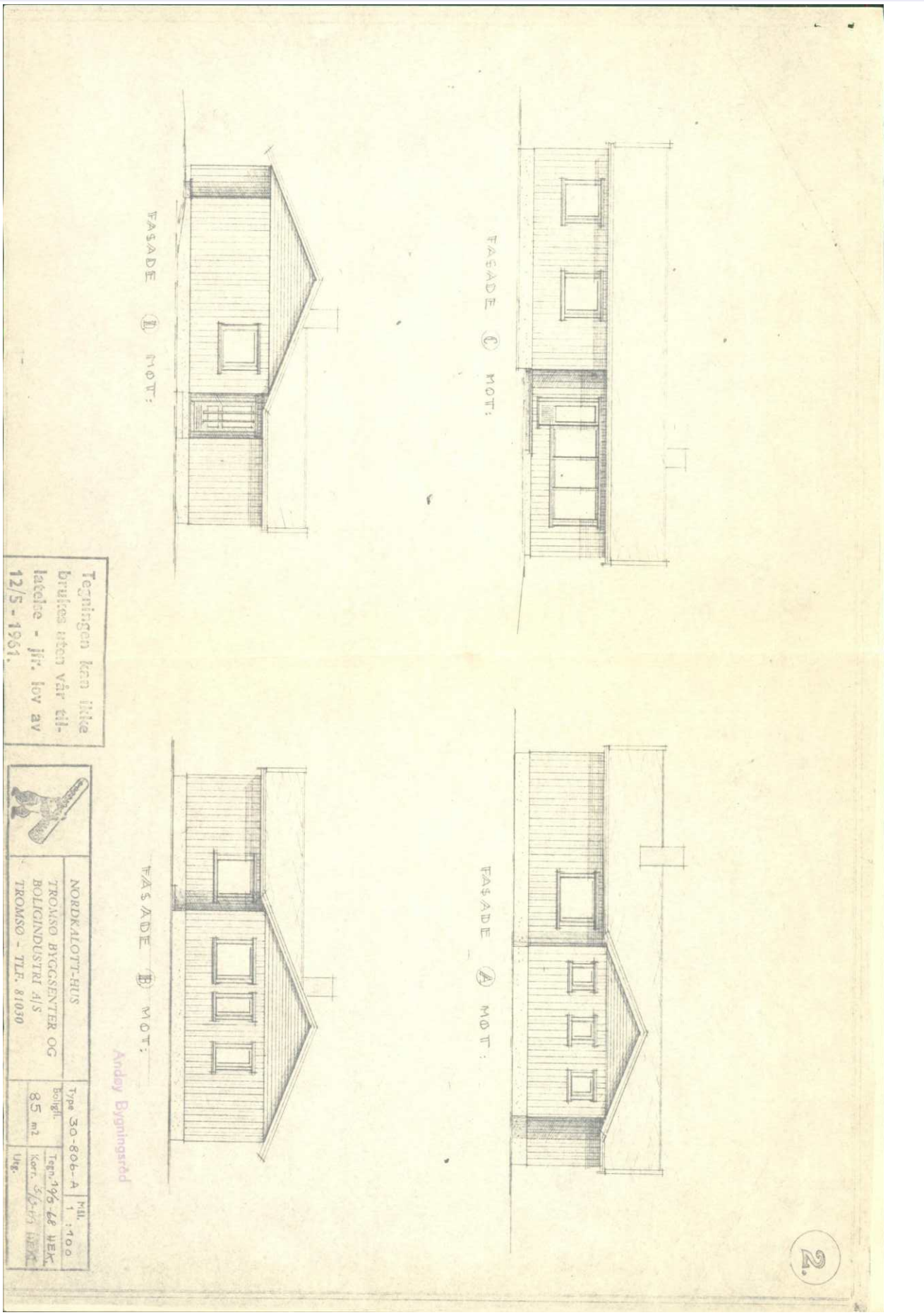
Størrelse, bredde × lengde (utv. reisverk) 2,9 × 5,5 m.
Største innvendig fri høyde 2,50 m.
Minste innvendig fri høyde 2,10 m.
Vippeportblad bredde × høyde 2,4 × 2,0 m.

Netto åpning for innkjøring, bredde × høyde 2,3 × 1,88 m.
2-delte sidevegger, hel front- og bakvegg.
Takvinkel 15°.
Kan leveres med frontramme i stål.

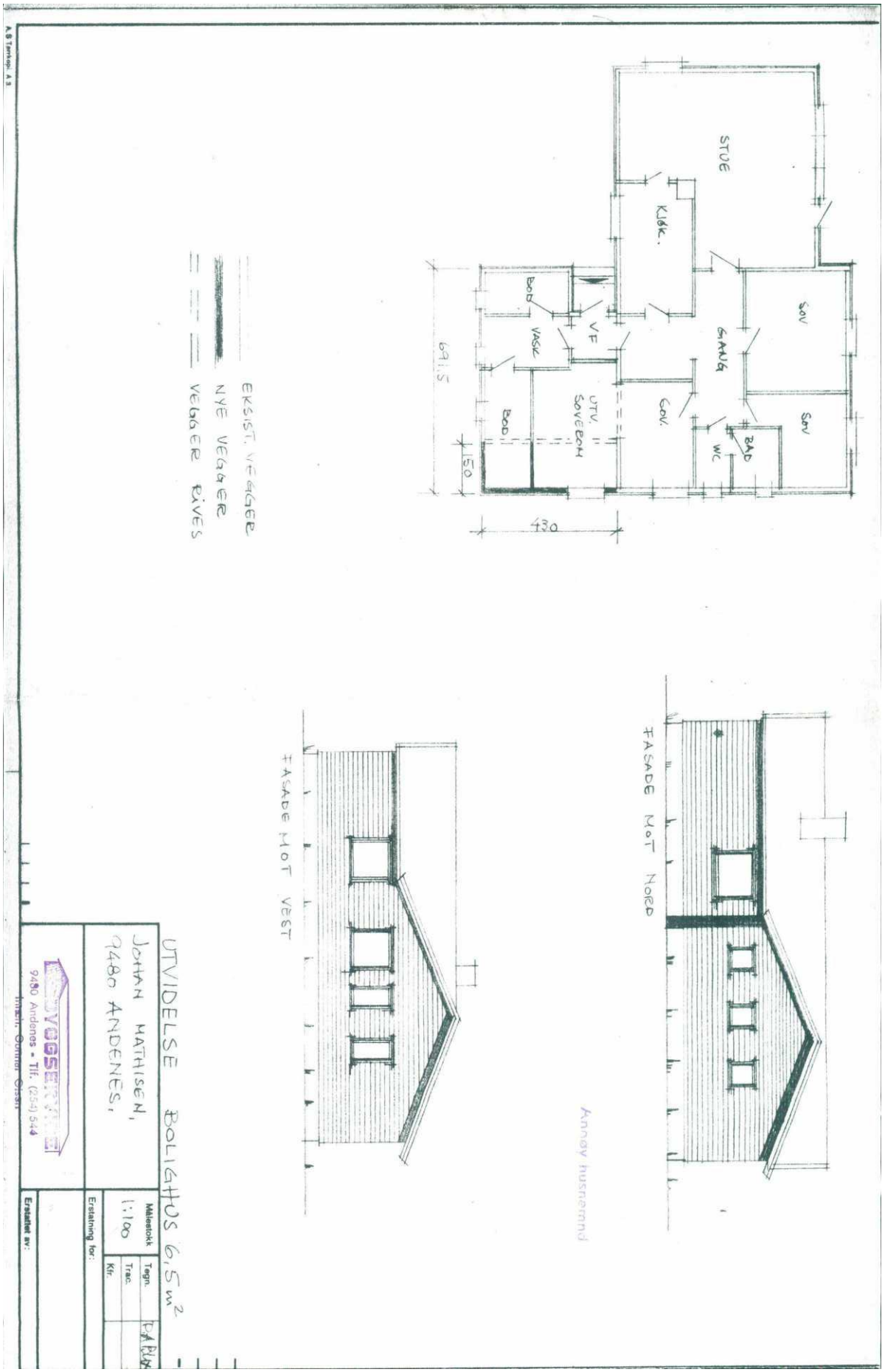
Vedlegg


Ric. Bjørn A/S
Produksjon av NORDKALOTT-HUS
DØRER · VINDUER
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.
NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 8130
Type 30-806-A
Bolgb. 85 m²
Tegn. 19/5-61
Kontr. 25/5-61
Utg.
Målt. 1:100
SNITT A-A
TELEFRI DYBDE
MINIMUM 60 CM
IKKE UTGR.
DIAGONAL 1498 CM
STUE 19M²/60
SOV. 11M²/1
SOV. 7,6M²/1,5
SOV. 8M²/1,0
BAD
VP
Arday Byggningsråd

Vedlegg

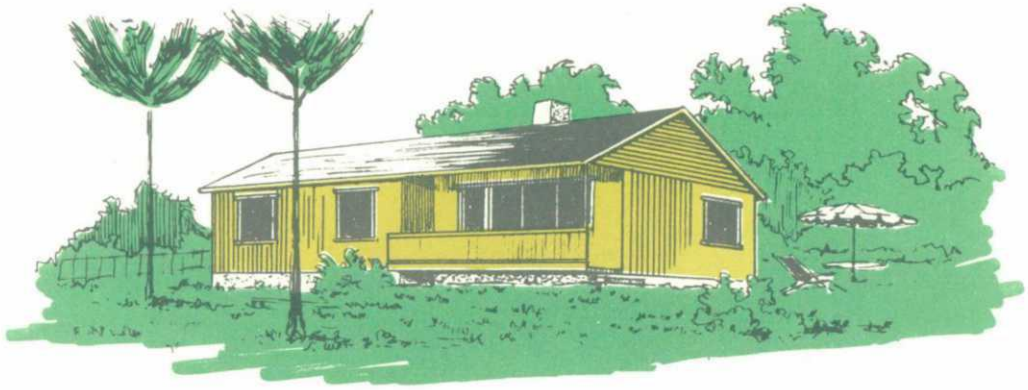

FASADE © MOT:
FASADE Ⓓ MOT:
FASADE Ⓐ MOT:
FASADE Ⓑ MOT:
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.
NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030
Type 30-806-A
Bolig.
85 m2
Tegn. 196-66 HEK
Kontr.
Utg.
Målestokk 1:100
Andøy Bygningsråd
2.

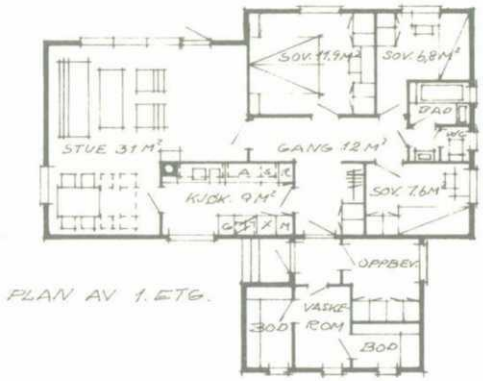
Vedlegg


STUE
KJØK.
SOV
SOV
GANG
GANG
BAD
WC
BOD
VASK
VF
BOD
UTV. SOVEROM
6915
150
430
EKSIST. VEGGER
NYE VEGGER
VEGGER RIVES
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
UTVIDELSE BOLIGHUS 6,5 m2
JOHAN MATHISEN,
9480 ANDENES.
Målestokk
1:100
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:
9480 Andenes - Tlf. (254) 544
Ansvarlig søker
Annøy husnemnd

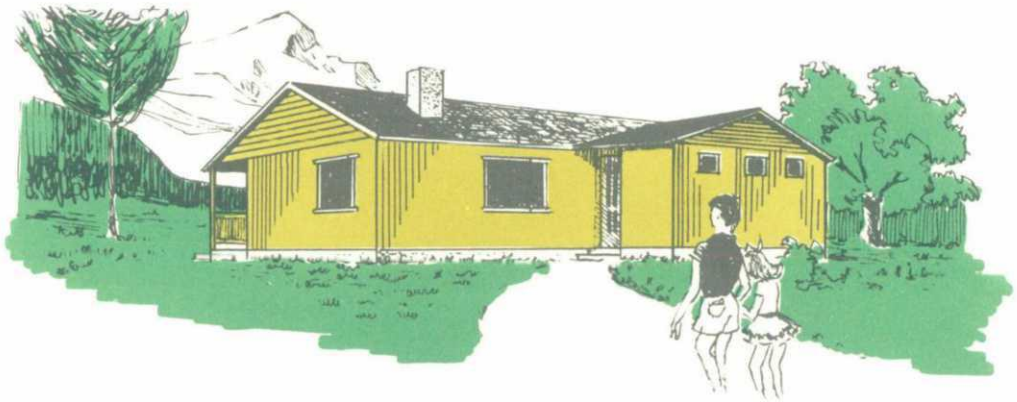
Nordkalott-hus type 30-806-a

Produsent: Tromsø Byggsenter og Boligindustri A/S





PLAN AV 1. ETG.



ENEBOLIG:

Leieareal ..... 85 m²
Bruttoareal m/boder .... 111 m²

Ric. Bjørn A/S

TROMSØ — TLF. 81 030

Andøy Byggningsråd

Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse — jfr. lov av 12/5 1961

Vedlegg

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Hr. Johan Mathisen
Andenes

Journalnr.
884/69

Dato, avsluttende synsforr.
6. nov 1969

Arbeidssted	V/riksveg 82 -Andenes
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Johan Mathisen
Byggemelder	Samme
Ansvarshavende	Gunnar Olsen

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

Andenes den 7. nov 1969

Karsten Gundersen

Karsten Gundersen

Andøy Bygningsråd

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

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Hr. J. Mathisen
Andenes

HOP

Etter besiktigelse foretatt den 23/10-69 gis herved midlertidig brukstillatelse av Våningshus på eiendommen Nordheim 4

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/1-1970

Andenes den 23/10-69
Karsten Gundersen

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

Vedlegg

ANDØY INGENIØRKONTOR

Jnr. 739/80.

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

Sak 92/80 SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV XXXXXX/TILBYGG TIL bolig PÅ EIENDOMMEN Bleiksvn.1B I ANDØY.

Byggemelding datert 30.04.80
Byggherre: Johan Mathisen
Ansvarshavende:

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

"Søknaden innvilges under forutsetning av tinglyst naboerklæring med naboene G.Olsen og Stein Stålhand. Byggeforskriftenes krav må etterkommes. Ansvarshavende må meldes til og godkjennes av bygningsrådet."

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

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, 22.mai 1980

Gotfj. Wikhamn
Bygningssjef.

☐ Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kopi:
Bygningsrådet.

Vedlegg

ANDØY INGENIØRKONTOR

Jnr. 1268/80.

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

Sak 173/80 SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE
TIL PÅ EIENDOMMEN Gnr. 42 Bnr 141/146
I ANDØY.

Byggemelding datert
Byggherre: Johan Mathisen
Ansvarshavende: "

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

" Søknaden innvilges. Kravene i byggeforskriftene må etterkommes.

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

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, 1.september 1980.

Bygningssjef.

☐ Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kopi:
Bygningsrådet.

NABOERKLÆRING

Eier av gnr. 42 bnr. 122 Stein Stichland

gir herved eier av gnr. 42, br.nr. 141/146, Johan Mathisen tillatelse til å foreta utbygg av sitt bolighus slik at dette kommer 3,4 meter fra felles grense.

Ved fremtidig bygging vil kravene til bygningslovens paragraf 70, 2 im minste avstand bli etterkommet.

Andenes, den 22/5-80

Til vitterlighet :

1. .....

2. .....

NABOERKLÆRING

Eier av gnr. 42 bnr. 160 Gunnar Olsen

gir herved eier av gnr. 42, br.nr. 141/146, Johan Mathisen tillatelse til å foreta utbygg av sitt bolighus slik at dette kommer 0,7 meter fra felles grense.

Ved fremtidig bygging vil kravene til bygningslovens paragraf 7o, 2 im minste avstand bli etterkommet.

Andenes, den 22/5 - 80

Gunnar Olsen

Til vitterlighet :

1. Stein Eliassen

2. Lucia Hansen

NABOERKLÆRING.

Eier av gnr. 42. bnr. 78

gir herved eier av gnr. 42 bnr. 141/146, Johan Mathisen tillatelse til å foreta bygging av garasje i grense med Andøy kommunes eiendom.

Andenes, den 12/8 1980

Andøy formannskap

Ordfører

Til vitterlighet :

1. Sigm. Jørgensen

2. Elling Jacobsen

Sendt til inng.
v. T.M.

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY
Gårdsnummer:	42
Bruksnummer:	141

Utskriftsdato/klokkeslett:	18.03.2026 kl. 14:11
Produsert av:	Vera Marit Agnarsdatter
Attestert av:	Andøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NORDHEIM II
Etableringsdato:	13.08.1969
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 42 / 141	735,7 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	[redacted]	STRAND EMIL RASMUS			1 / 1

Eiere registrert hos Skatte

Rolle	Status	org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død		STRAND EMIL RASMUS			

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7689520	543789		735,7 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	03.10.2000				

Sammenslåing

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 42/146	0
Mottaker	1871 - 42/141	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	13.08.1969			
Skylddeling				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 42/78	0
Mottaker	1871 - 42/141	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bleiksveien	1070	2		Grunnkrets 0105 Andenes 5 Stemmekrets: 1 Nord 1	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn: 10080303 Andøy	
			7689520	543778	Postnr.område: 8480 ANDENES Tettsted: 7861 Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 323 196
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7689520 Øst: 543778
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

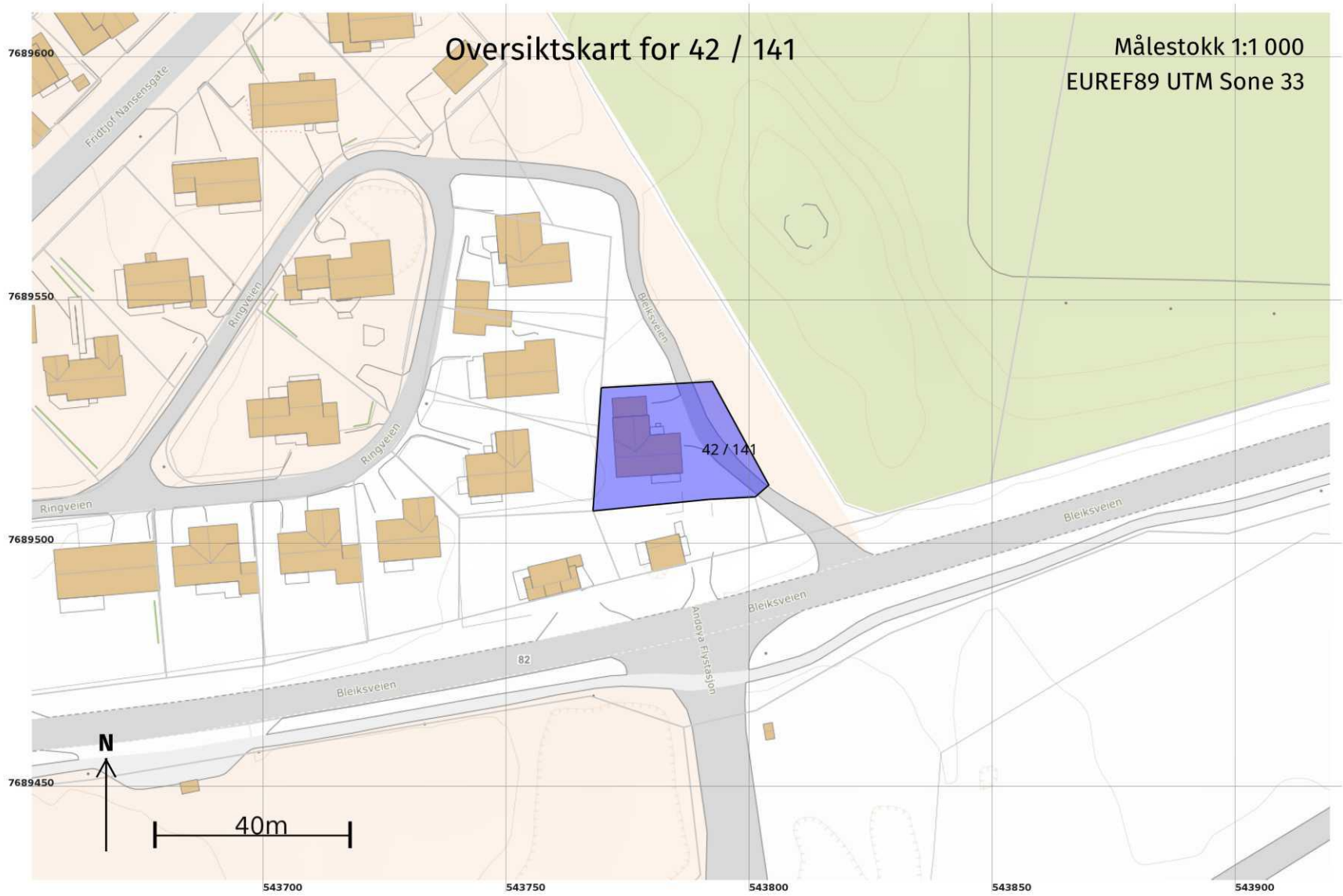
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	146	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	146	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

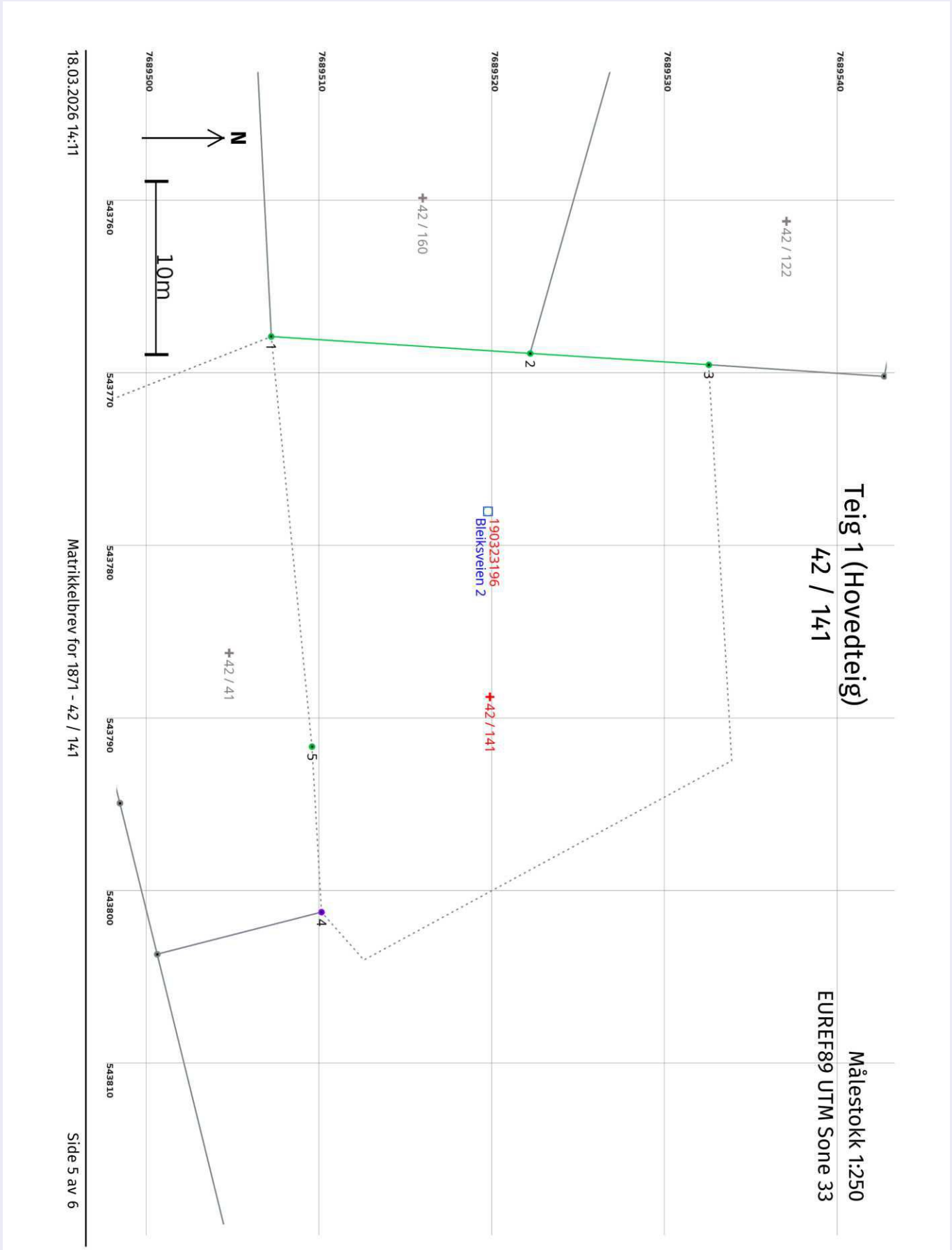
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	146	0	146	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1070 Bleiksveien 2	H0101	Bolig	146	0	Kjøkken	0	0	42/141


Oversiktskart for 42 / 141
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
42 / 141
Fridtjof Nansensgate
Ringveien
Bleiksveien
Andøya Flystasjon
82
N
40m
7689600
7689550
7689500
7689450
543700
543750
543800
543850
543900

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
42 / 141
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
18.03.2026 14:11
Matrikkelbrev for 1871 - 42 / 141
Side 5 av 6
7689540
7689530
7689520
7689510
7689500
543760
543770
543780
543790
543800
543810
42 / 122
42 / 160
42 / 41
42 / 141
190323196
Bleiksveien 2
N
10m
1
2
3
4
5

Areal og koordinater

Areal: 735,7 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7689520 **Øst:** 543789

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7689507,47	543767,89		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			15,01				
2	7689522,45	543768,87		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			10,35				
3	7689532,78	543769,53		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			50,85	Hjelpelinje fiktiv grense		14	
4	7689510,38	543801,21		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	50	
			9,60	Hjelpelinje fiktiv grense		14	
5	7689509,83	543791,63		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			23,86	Hjelpelinje fiktiv grense		14	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-42/141

Norkart
Utskriftsdato: 09.03.2026 11:31

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	NORDHEIM II	Beregnet areal	735.7
Etablert dato	13.08.1969	Historisk oppgitt areal	426,7
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing Sammenslåing	03.10.2000			42/141, 42/146
Skylddeling Skylddeling	13.08.1969			42/78, 42/141

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7689520.12	543788.75	0	Ja	735.7	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	56-69

Adresse

Vegadresse: Bleiksveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	105 Andenes 5	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190323196		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-42/141

Norkart
Utskriftsdato: 09.03.2026 11:31

1: Bygning 190323196: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	146
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	146
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	EJ263-1-18
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

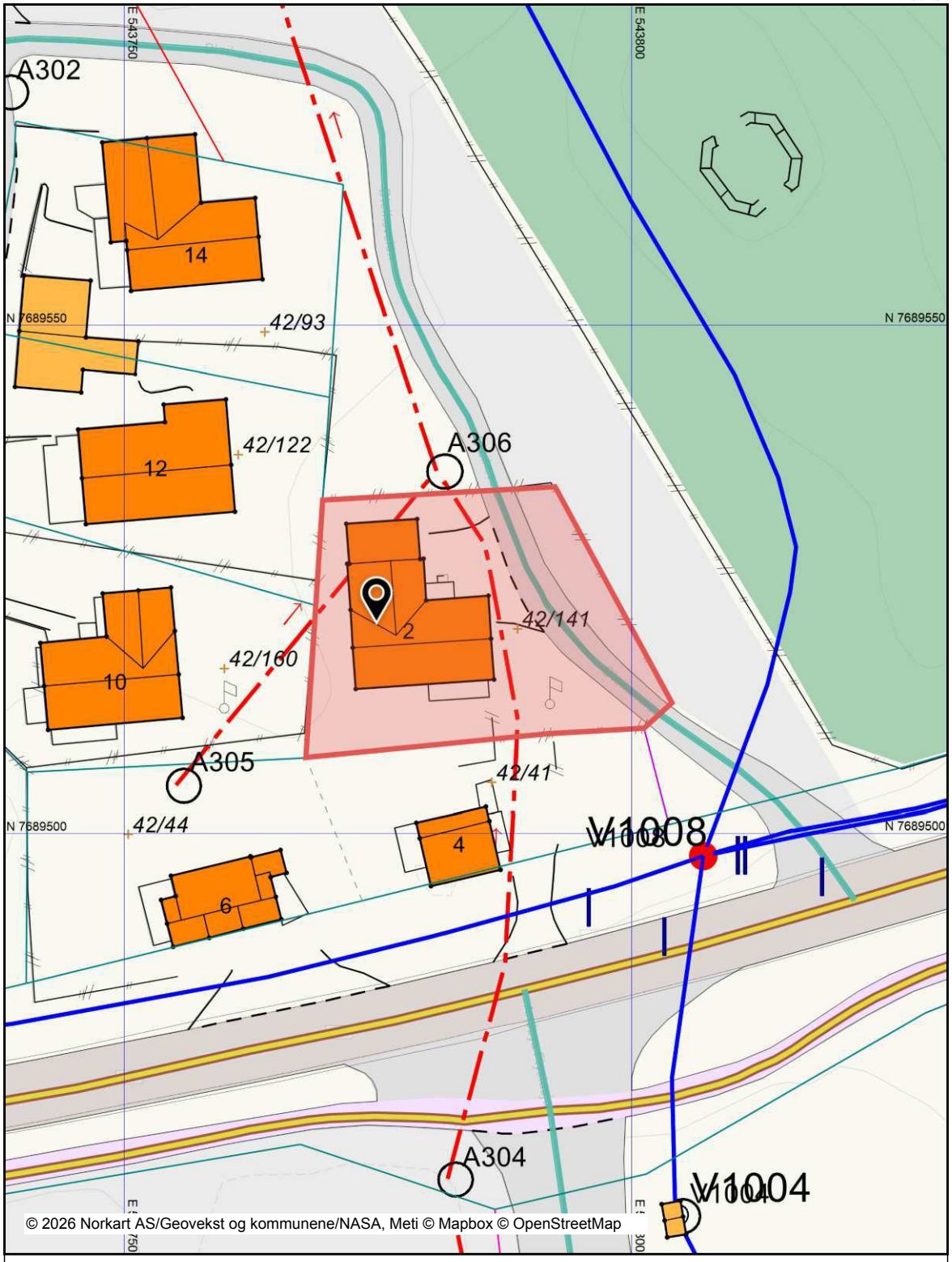
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bleiksveien 2	H0101	42/141	146	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	146	0	146	0	0	0

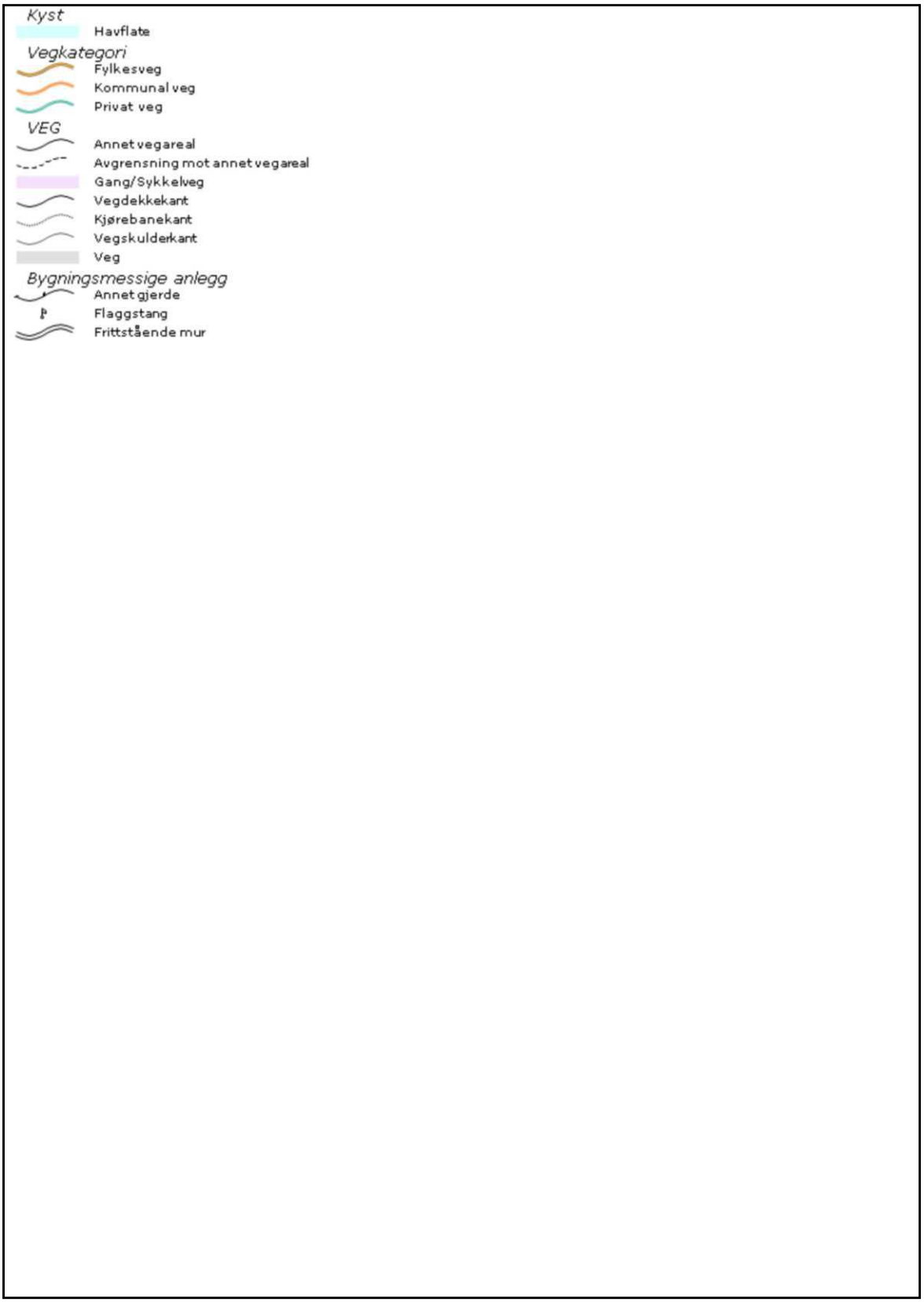
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 09.03.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



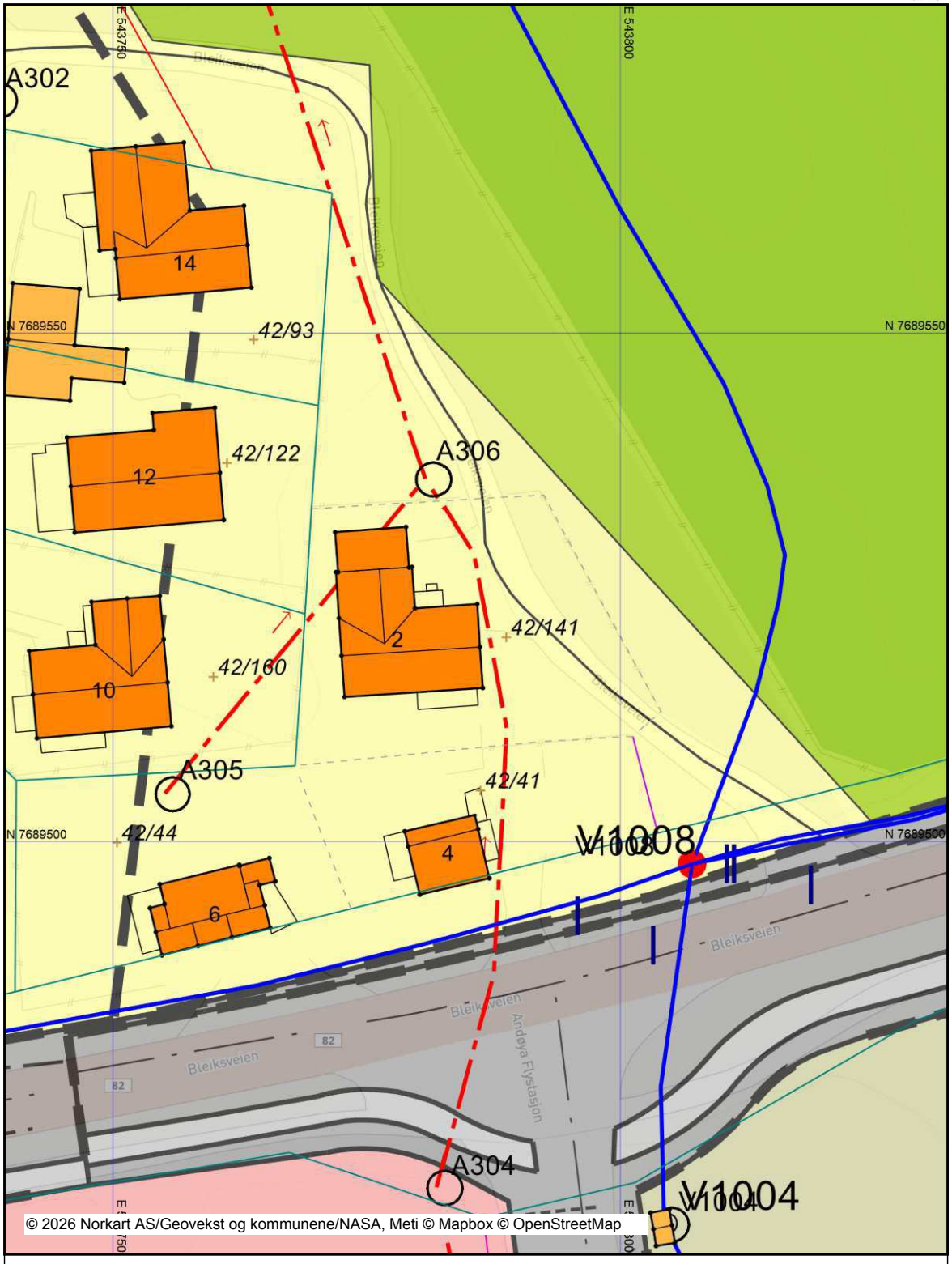
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



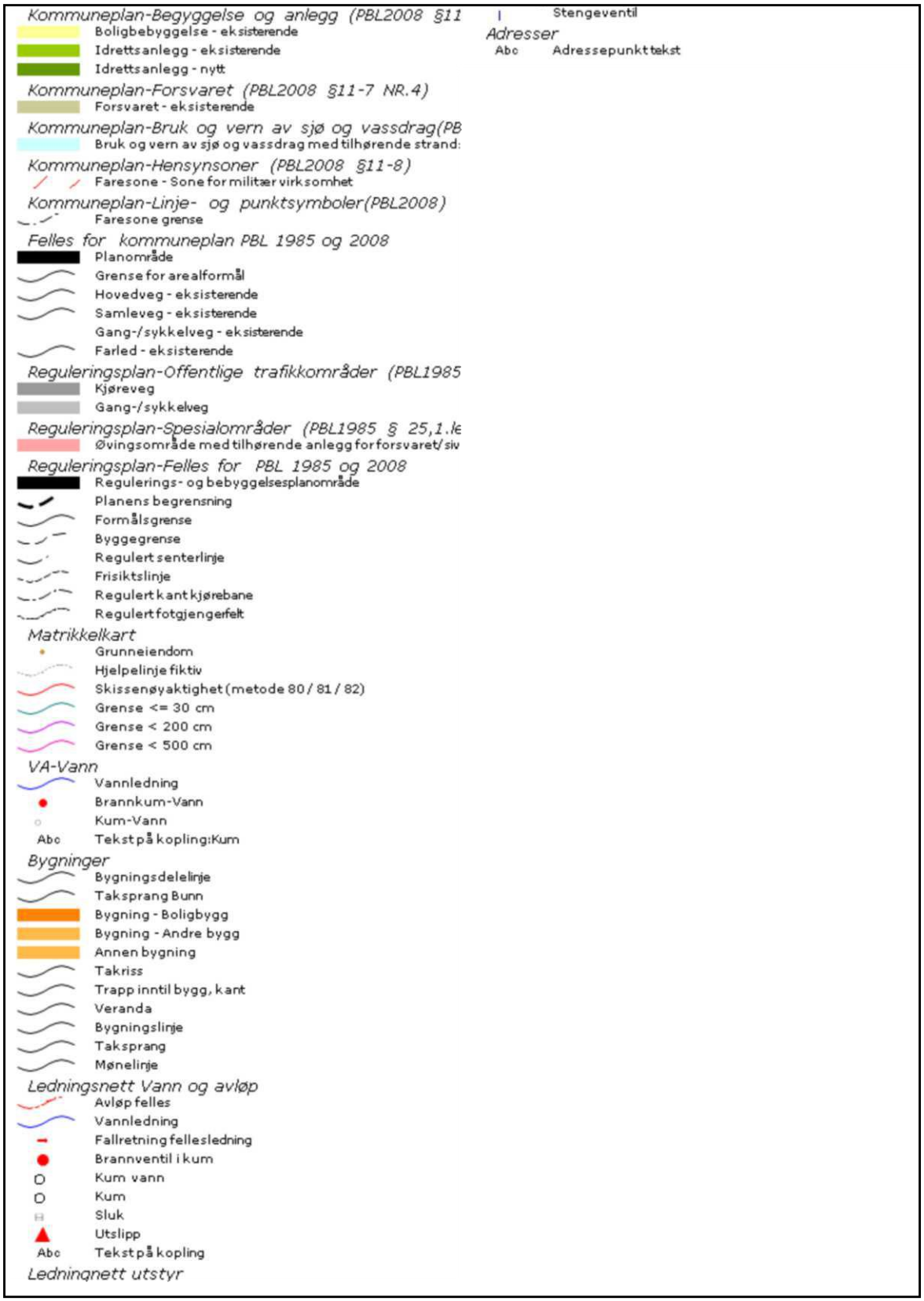
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 09.03.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2026/371732/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 12:59

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Elin Stand	Doknr: 371732 Tinglyst: 07.04.2026 STATENS KARTVERK
Adresse: Østerliveien 47A	
Postnummer: 1153 / Poststed: Oslo	
[redacted] / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Forsvarsbygg AS	975 950 662

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1871	Andøy	42	194		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1871	Andøy	42	141		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20.03.26	Signe Woldseth Strøm

FORSVARSBYGG

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til adkomst
Eier av eiendommen gnr. 42, bnr. 194 i Andøy kommune gir herved eier av eiendommen gnr. 42, bnr. 141 en ikke-eksklusiv og varig rett til adkomst over eiendommen 42/194.

Rettigheten omfatter kjøring og ferdsel til fots, samt nødvendig transport for drift og bruk av eiendommen 42/141. Adkomsten skjer via eksisterende vei og videre over eiendommen 42/194 fram til eiendommen 42/141.

Eier av eiendommen 42/194 har ikke ansvar for vedlikehold av veien.

Rettighetshaver skal benytte adkomsten på en hensynsfull måte og slik at det ikke påføres unødvendig skade eller ulempe på eiendommen 42/194.

Rettigheten skal tinglyses som heftelse på eiendommen 42/194 til fordel for eiendommen 42/141

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

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

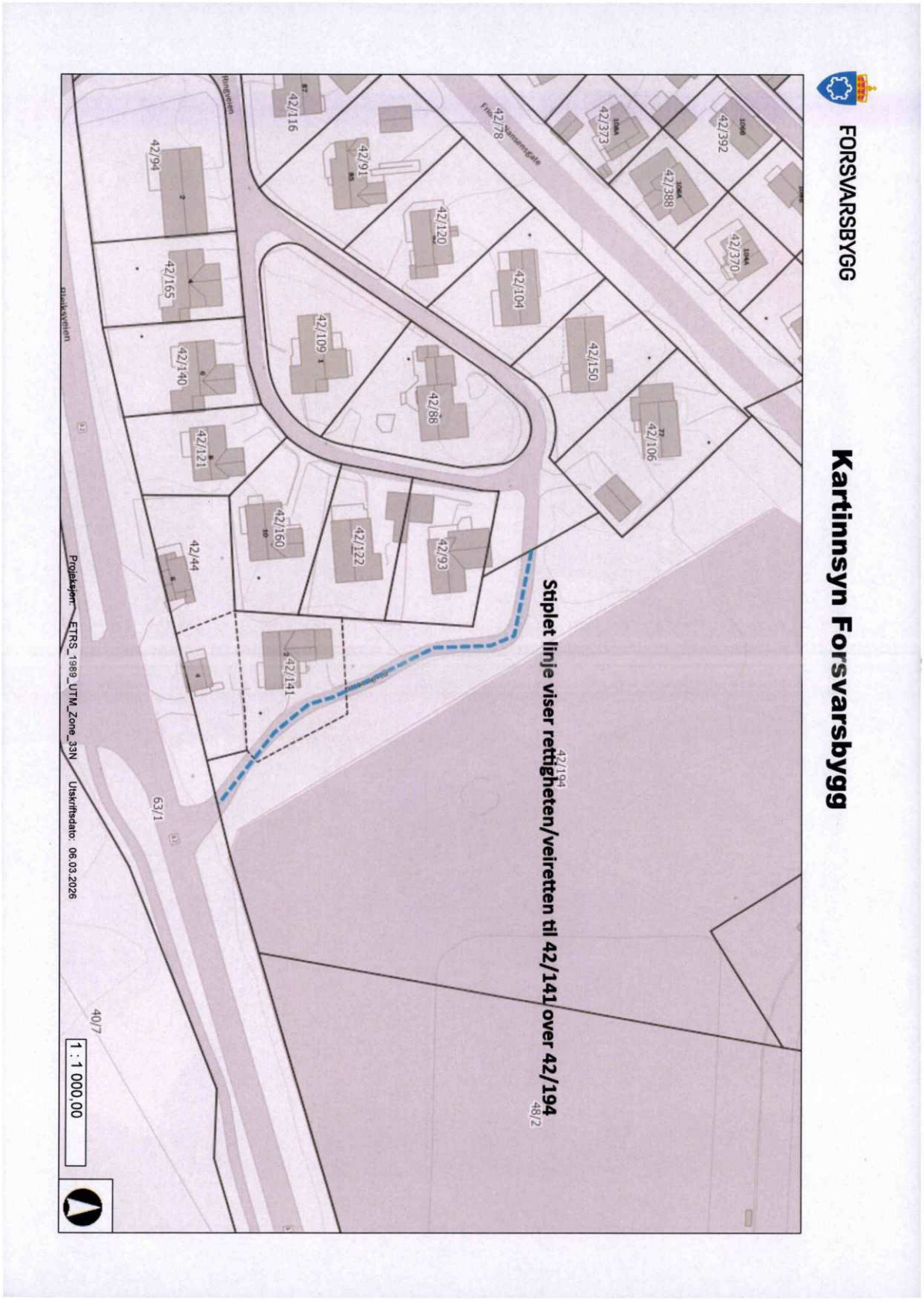
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Bodø, 20.03.26	Signe Wold Sørensen

FORSVARSBYGG

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


FORSVARSBYGG
Kartinnsyn Forsvarsbygg
Stiplet linje viser rettigheten/veiretten til 42/141 over 42/194
42/116
42/94
42/91
42/78
42/373
42/392
42/388
42/370
42/165
42/120
42/104
42/150
42/106
42/140
42/109
42/88
42/121
42/160
42/122
42/93
42/44
42/141
42/194
48/2
63/1
40/7
Projeksjon: ETRS_1989_UTM_Zone_33N
Utskriftsdato: 06.03.2026
1 : 1 000,00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/3160/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:07

865

Dagbok nr. 3160 1969.
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf. 13/8-69

Henvisning:
J.nr. 56
Kart EJ 263-18 E
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Ons dag den 6. august 19 69 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården ,,Vestbyen II " gr.nr. 42 br.nr. 78

av skyld mark 0.01 i Andøy herred.

Forretningen er forlangt av Andøy kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Nils A. Kvalnes og Ole M. Adolfsen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3] begge.

Ved forretningen møtte: [4]

Av partene: Kjøperen Herr Johan Mathisen og for selgeren Ole M. Adolfsen

Av naboer: Ingen. Fantes ikke nødvendig å innkalle.

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo
Finansdepartementets formular

866

1. AREAL Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) Grensene er målt i meter:

Mot N til hovedbruket	fra punkt	A	- punkt	B	med	10,05	m
" " " "	"	B	- "	C	"	9,25	"
" Ø " "	"	C	- "	D	"	23,70	"
" S " "	"	D	- "	E	"	9,25	"
" V " gnr.42 bnr.41	"	E	- "	F	"	23,70	"
" S " " " " "	"	F	- "	G	"	14,00	"
" V " hovedbruket	"	G	- "	A	"	6,00	"
09 " Ø " gnr. 42 bnr. 41	"	G	- "	H	"	35.00	"
" S " Riksveg 82	"	H	- "	I	"	4.50	"
" V " hovedbruket	"	I	- "	J	"	22.30	"

Nettoarealet er beregnet til 426.71m²

Gategrunn er ikke tatt med.

Nordretningen faller sammen X - aksen.

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt for våningshus.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: [3]) Nordheim II.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Andøy kommune v/ kommunekassereren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Ole-Martin Adolfsen

Thos a. Thomas

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Torbj. Wilhelmsen

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

867

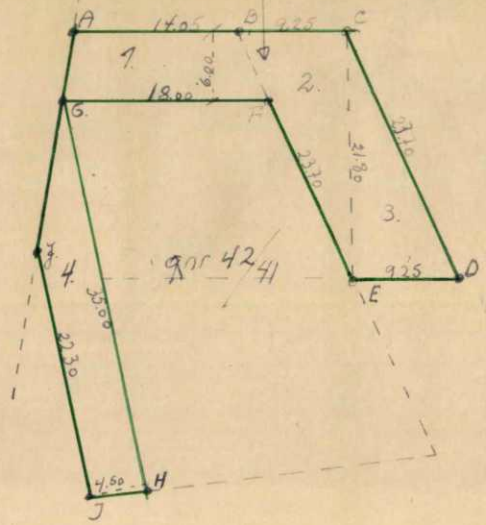
Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 42 br.nr. 78

" Vestbyen II " i Andøy.
(eiendommens navn)

parsell av gnr. 42 bnr 78

areal: ▭1. = 96,15 m² + ▽2. = 100,82 m + Δ3. = 100,82 m²
▯4. = 128,92 m²
Sum: 426,71 m²



gnr. 42 bnr. 78

Er delingen godkjent av bygningsrådet? JA:

868

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

..... den ..... 19.....

....
formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

....
formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 42 b.nr. 141

KJF

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2000/4731/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:07

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

Statens kartverk
Melding til GAB-registeret

GAB

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

MOTTATT
03 OKT. 2000
VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE
10509

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Tinglysingsmyndigheten i
Vesterålen Sorenskr. embete
Postboks 133
8401 Sortland

Rekvirentens navn og adresse
Ståle Lind Hansen
Bliksveien 2 Box 331
8480 Andenes
Personnr./organisasjonsnr.

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
42	141		Norheim II
42	146		Norheim III

Doknr: 4731 Tinglyst: 03.10.2000 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
42	141		Norheim II

Andenes (Sted) — 19 Sept. 00 (Dato) — Ståle Lind Hansen (Underskrift)

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres til tinglysingsmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyingen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer: 1871

4 Bestående bruk etter sammenføying: Gnr. 42 | Bnr. 141 | Festenr. | Bruksnavn

5 Areal etter sammenføying: Areal ____ m² | Målebrevsdato | Fylles ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom

Kilde: 1 [X] Målebrev 2 [ ] Registreringsbrev 3 [ ] Midlertidig forretning 4 [ ] Midlertidig forretning Eiendommen utgått Måleplikten oppfylt 5 [ ] Fra eiendomsdatabase 6 [ ] Midl.forretn. fullf.av SK 9 [ ] Annet

6 Bruk av grunn: B [X] Bolig F [ ] Fritidseiendom L [ ] Landbruk/fiske K [ ] Offentlig vei T [ ] Annen kommunikasjon/Tekniske anlegg [ ] Industri/bergverk
V [ ] Forretning og sentrum O [ ] Institusjon N [ ] Verneområder P [ ] Friareal/idrettsanl. A [ ] Annet U [ ] Uoppgitt

7 Kartblad Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordinat
EJ263-1-19	5	1260974	-30447		

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføying»

Dato ____ Underskrift ____ Stempel: TINGLYST - 3 OKT. 2000 VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR. 4731

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)

Dag Mnd. År: 03 10 2000 (Dato)
Roger Paulsen e.f (Underskrift)
Stempel

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Statens kartverk 10-98 T-025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260010 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Bleiksveien 2, 8480 Andenes
Gnr. 42, Bnr. 141, Andøy kommune.

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no