





Velkommen til

Bleiksveien 39 A
8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bleiksveien 39 A
8480 Andenes

Innholdsrik bolig med 3 boenheter | Stor eiet tomt på ca. 1,5 mål | Byggeår 2019 | Fin beliggenhet på Toften

Velkommen til Bleiksveien 39 A! Stor og innholdsrik bolig fra 2019 med tre separate leiligheter og romslig tomt på ca. 1,5 mål på Toften, like sør for Andenes sentrum. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort vei til skole, barnehager, bussholdeplass og fritidstilbud. Boligen går over to etasjer og inneholder tre leiligheter med til sammen ni soverom. Leilighetene har alle åpen stue- og kjøkkenløsning, bad/vaskerom og tre soverom. Hver boenhet er utstyrt med vedovn, balansert ventilasjon, varmekabler på bad og egen 200 liters varmtvannsbereder. Eiendommen har kommunal ferdigattest fra 2019, innlagt fiber, sportsboder og felles teknisk rom. Tomten har gode parkeringsmuligheter og romslige utearealer. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 200 000
Omkostninger	kr	131 090
Totalpris inkl. omk.	kr	5 331 090
BRA/BRA-i		380 m² / 362 m²
Antall soverom		9
Eiendomstype		Annet
Eierform		Eier
Byggeår		2019
Tomt		1 498 m² eiet tomt
Energimerke		C

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!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bleiksveien 39 A, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 86, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 200 000,-
Omkostninger	kr	131 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 331 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 347 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 130 000,-

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

Sum omkostninger kr 131 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 29 486,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 21 006,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 3 stk. abonnement med 240 liters beholder på hvert abonnement.

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: 362 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 380 m²
TBA: 43 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
9
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
Annet

Parkering
På egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 498 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 15.09.2026 av Andøy kommune.

Ifølge vedlagte grunnkart datert 09.03.2026 går det en avløpsledning over eiendommens hjørne mot vest.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Hellende tomt bestående av naturtomt samt grusede trafikk- og parkeringsarealer.

Byggegrunn:
Stedlig grunn, sannsynligvis avrettet med stedlige masser, sprengte masser og mur fra tidligere bygning. Byggegrunnen er ikke kontrollert, og dokumentasjon for benyttede masser og komprimering foreligger ikke.

Fuktsikring og drenering:
Drenering av vann fra tak og omkringliggende terreng er drenert inn i stedlig sand. Ytterligere drenering er ikke montert.

Grunnmur og fundamenter:
Ringmur og støpt plate på mark.

Terrengforhold:
Terreng heller fra bygning. Hellende tomt med naturtomt og grusede trafikkarealer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Det foreligger ingen opplysninger om stikkledningene.

Byggeår
2019 ifølge ferdigattest fra kommunen.

Innhold
Eneboligen er inndelt i tre separate leiligheter og består av følgende rom:

1. etasje, leilighet 1
BRA-i 119 m²: Stue, spisestue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, vindfang/hall, tre soverom og bod.
BRA-e 5 m²: Sportsbod.

1. etasje, leilighet 2
BRA-i 119 m²: Stue, spisestue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, vindfang/hall og tre soverom.

1. etasje, felles
BRA-e 13 m²: Bod og teknisk rom.

2. etasje, leilighet 3
BRA-i 124 m²: Trapperom i 2. etasje, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, gang i 1. etasje med trapp og tre soverom.

I 1. etasje er det felles terrasse på totalt 36 m² med utgang fra leilighetene, og i 2. etasje er det veranda på 7 m² med utgang fra leilighet 3.

Trappeoppgang i 1. etasje for adkomst til leilighet i 2. etasje med 11 m², er medtatt under 2. etasje. Leilighet 2 og 3 har tilgang til felles sportsbod/teknisk rom.

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.

Ifølge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Enebolig oppført i 2019 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken leilighet 1 (1. etasje):
Kjøkkenet har innredning med slette fronter, benkeplate med kum, over- og underskap. Rommet er utstyrt med integrert komfyr og komfyrtopp, separat oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ventilator med avtrekk er montert.

Kjøkken leilighet 2 (1. etasje):
Kjøkkenet har innredning med slette fronter, benkeplate med kum, over- og underskap. Det er utstyrt med integrert komfyr og komfyrtopp, separat oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt ventilator med avtrekk.

Kjøkken leilighet 3 (2. etasje):
Kjøkkenet i andre etasje har innredning med slette fronter, benkeplate med kum, over- og underskap. Rommet er utstyrt med integrert komfyr og komfyrtopp, oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk.

Bad leilighet 1 (1. etasje):
Badet fra 2017 har flis på gulv med varmekabel, baderomspanel på vegger og slett malt himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert wc, baderomsinnredning med overskap, speil og belysning, samt opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon er etablert.

Bad leilighet 2 (1. etasje):
Badet fra 2017 har flis på gulv med varmekabel, baderomspanel på vegger og slett malt tak. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert wc, baderomsinnredning med overskap, speil og belysning, samt opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon er etablert.

Bad leilighet 3 (2. etasje):
Badet fra 2017 har flis på gulv med varmekabel, baderomspanel på vegger og slett malt himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert wc, baderomsinnredning med overskap, speil og belysning, samt opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte overflater.
Himling: Malte takplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Bjelkelag mellom etasjene og støpt plate på mark. Det er ifølge eier montert godkjente lydhimlinger i etasjeskille.

Pipe og ildsted:
Murt elementpipe med brannmur og fyringsovner i stuer.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp i tre mellom etasjene.

Innvendige dører:
Malte, profilerte innerdører.

Vannledninger:
Plastrør (rør-i-rør) og rørskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon. Ventilator med avtrekk på kjøkken.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder til hver leilighet.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Anlegget har både skjult og åpent ledningsnett.

Branntekniske forhold:
Branndører til bod i stål.

Lagring:
Garderobeskap på soverom. Sportsboder i 1. etasje, innvendig bod i leilighet 1, samt felles sportsbod og teknisk rom i 1. etasje.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Taktekking: Det er påvist andre avvik: Deler av taktekke har vannlekkasje ned i leilighet 2. Lekkasje er tettet med fug på en ikke fagmessig utførelse.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er avvik: Sprekker i fug, i flis og fliser som er falt av en rekke steder. Det er ikke montert museband nederst bak utvendig kledning. Mangelfull lufting av utvendig kledning. Misfarging og slitasje på utvendig tre-kledning.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Undertak slipper gjennom vann ned i leilighet. Samme utførelse av taktekke er benyttet på hele takkonstruksjonen og dette indikerer at fremtidige lekkasjer kan oppstå i hele takkonstruksjonen.
- Utvendig - Dører: Det er avvik: En del korrosjon på branndører. En del slitasje og mangelfull tetting på terrassedør i leilighet 2.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Slitasje på dekke. Gelender er ikke montert hvor terrassen er over 80 cm. Høydeforskjeller på bjelkelag indikerer mangelfull fundamentering av søyler.
- Utvendig - Utvendige trapper: Det er avvik: Skader på flis. Korrosjon på beslag ved søyler.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Høydeforskjell målt til opptil 19 mm oppå laminatgulv i stue/kjøkken i leilighet 1 og 2. I tillegg er det svikt under laminat. Svikt i større del av gulvet i 1. etasje kan indikere mangelfull fundamentering av støpt plate på mark eller mangelfull oppretting av underliggende betonggulv slik at samlet høydeforskjell er større.
- 2. Etasje leilighet 3 Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke montert regulering for varmekabler i gulv på bad i 2. etasje. Det er begrenset fall til sluk, som ikke er i henhold til krav på byggetidspunkt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Vann fra taknedløp er ikke ført fra bygning.
- Utvendig - Vinduer: Det er avvik: Håndtak for åpning av åpningsvinduer i 2. etasje mangler.
- Innvendig - Overflater: Det er avvik: Taklekkasje har forårsaket fuktskade i tak og vegger i en leilighet. Laminat i stuer og kjøkken i 1. etasje er skadet grunnet høydeforskjell målt til opptil 19 mm oppå laminatgulv. I tillegg er det svikt under laminat. En del mangelfull utførelse av gulvlister.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendig - Innvendige trapper: Det er avvik: Åpningene i gelender er større enn anbefalt av sikkerhetshensyn. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.
- 1. Etasje leilighet 1 Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er begrenset fall til sluk, som ikke er i henhold til krav på byggetidspunkt. Varmekabel virker ikke.
- 1. Etasje leilighet 1 Bad/wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om uavhengig kontroll, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll.
- 1. Etasje leilighet 1 Bad/wc/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er avvik: Skade på speil/front i en leilighet.
- 1. Etasje leilighet 2 Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er begrenset fall til sluk, som ikke er i henhold til krav på byggetidspunkt.
- 1. Etasje leilighet 2 Bad/wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om uavhengig kontroll, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll.
- 2. Etasje leilighet 3 Bad/wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om uavhengig kontroll, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: En del mangelfull tilfylling til mur.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- 1. Etasje leilighet 1 Bad/wc/vaskerom - Ventilasjon: Balansert ventilasjon. Teknisk tilstand er ikke kontrollert.
- 1. Etasje leilighet 2 Bad/wc/vaskerom - Ventilasjon: Balansert ventilasjon. Teknisk tilstand er ikke kontrollert.
- 1. Etasje leilighet 2 Bad/wc/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke foretatt. Det er videre foretatt fuktsøk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.
- 2. Etasje leilighet 3 Bad/wc/vaskerom - Ventilasjon: Balansert ventilasjon. Teknisk tilstand er ikke kontrollert.
- 2. Etasje leilighet 3 Bad/wc/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke foretatt. Det er videre foretatt fuktsøk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Balansert ventilasjon. Teknisk tilstand er ikke kontrollert.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Drenering av vann fra tak og omkringliggende terreng er drenert inn i stedlig sand. Ytterligere drenering er ikke montert.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger.

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. 3: Selger opplyser at det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 4: Selger opplyser at det har vært regn som har trengt seg inn i taket i leilighet H0102 etter en kraftig storm. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 5: Selger opplyser om ufaglært arbeid i 2024 med bytte av verandadør i leilighet H0102.

Pkt. 8: Selger opplyser at det har vært skjevheter i gulv etter entreprenørfeil. Dette ble utbedret som faglært arbeid av entreprenør Rimantas i 2020 etter rettssak.

Pkt. 30: Selger opplyser at eiendommen har tre enheter og er godkjent til utleie etter TEK17.

Pkt. 31: Selger opplyser at boenhetene er godkjent av kommunen og at det foreligger ferdigattest.

Egenerklæringen er fylt ut av fullmektig, med kjennskap til eiendommen. 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:
Taktekke med stålplater. Takkonstruksjonen er et saltak i tre med prefabrikkerte takstoler, med isolasjon i undergurt. Undertak er av ukjent kvalitet. Det er ingen adkomst til kald-loft. Godkjente lyd-himlinger skal være montert i etasjeskillet, men dette er ikke sjekket med inngrep i konstruksjonen.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp, pipehatt med tak-stige og beslag i lakkert stål.

Veggkonstruksjon:
Bærende vegger/yttervegger med isolerte trekonstruksjoner. Utvendig kledt med malt kledning og flis.

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2-lags energiglass fra 2017.

Dører:
Balkongdører i plast med glass. Malt hoveddører til leilighet 1 og 2 i stål. Branndører til bod i stål.

Balkonger/terrasser:
Terrasse med utgang fra leilighetene samt ganger i 1. etasje. Veranda med utgang fra 2. etasje på 7 m².

Utvendige trapper:
Felles overbygget inngangsparti med flis på gulv og HC-adkomst med strekkmetall. Søyler for overbygd 2. etasje.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint til på Toften, like sør for Andenes sentrum i Andøy kommune. Her bor du i et veletablert boligområde med det åpne landskapet og heiene tett innpå i bakkant, og med flott utsyn mot havet over småhusbebyggelsen på nedsiden av Bleiksveien. Beliggenheten gir en god balanse mellom rolige, naturnære omgivelser og enkel tilgang til alle daglige tilbud, servicesteder og arbeidsplasser i kommunesenteret.

Hverdagslogistikken er svært praktisk med kort vei til fots eller på sykkel til det meste du trenger. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Andenes, som du når på en kort gåtur, mens et bredere utvalg av forretninger, apotek, spisesteder og vinmonopol ligger i Andenes sentrum, en kort kjøretur på omtrent to kilometer unna. For barnefamilier ligger Myrulla barnehage i gangavstand fra boligen, mens skoleelever har en kort biltur eller sykkeltur til Andenes skole for 1. til 10. trinn samt Andøy videregående skole. Like ved eiendommen ligger bussholdeplassen Toften, som betjenes av linjene 871, 874 og 883 med faste forbindelser både til sentrum og videre utover øya.

For den friluftsglade byr Andøya på rike og varierte naturopplevelser gjennom alle årstider. Rett bak eiendommen åpner terrenget seg mot marka og fjellryggene ved Andhauet og Røyken, hvor stier leder opp til utsikt over storhavet og landskapet rundt. Følger du Bleiksveien videre vestover, er det en kort kjøretur til Bleik med den langstrakte Bleiksstranda, fugleturer til Bleiksøya og populære kystruter mot Måtinden og Høyvika. For pendlere og tilreisende ligger Andøya lufthavn også kun en kort kjøretur unna.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 31.10.2019, som gjelder "boligbygning med tre boenheter". Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fyringsovner i stuer og varmekabler i gulv på bad/wc/vaskerom. Varmekabel på bad/wc/vaskerom i leilighet 1 virker ikke, og det mangler regulering for varmekabel på bad i 2. etasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

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
Boligen er registrert med tre boenheter i matrikkelen, og det foreligger ferdigattest for boligbygning med tre boenheter. Boenhetene anses dermed godkjent av kommunen som selvstendige boenheter. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at megler ikke har fått fremlagt godkjente byggetegninger. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens bruk og utførelse er i samsvar med eventuelt godkjente tegninger eller øvrige offentlige tillatelser. Megler kan på denne bakgrunn ikke ta stilling til lovligheten av den faktiske innredningen eller bruken av utleiedelene. Ifølge kommunen ble det utstedt ferdigattest i 2019, men kommunen opplyser samtidig at tegninger tilhørende byggesøknaden ikke er tilgjengelige. Kjøper overtar eiendommen med det ansvar, den risiko og de eventuelle konsekvenser som måtte følge av dette forholdet.

Leilighet 1 (H0101)
Leilighet i 1. etasje med BRA-i 119 m², bestående av stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, vindfang/hall, tre soverom og bod. I tillegg medfølger sportsbod (BRA-e 5 m²). Leiligheten leies ut umøblert. Leiligheten er utleid for kr 9 000 pr. måned. Tidsubestemt leieavtale med 3 måneders oppsigelsesfrist. Leieforholdet startet 01.08.2022. Depositum/garanti kr 30 000. Vann og avløp er inkludert, mens strøm, oppvarming og TV/internett betales av leietaker. Egen strømmåler (målernr. 7359992896124071). Ingen særskilte bestemmelser om dyrehold eller røyking.

Leilighet 2 (H0102)
Leilighet i 1. etasje med BRA-i 119 m², bestående av stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, vindfang/hall og tre soverom. Leietaker disponerer bod og parkeringsplass. Leiligheten leies ut umøblert. Leiligheten er utleid for kr 9 000 pr. måned. Tidsubestemt leieavtale med 3 måneders oppsigelsesfrist. Leieforholdet startet 01.04.2024. Depositum/garanti kr 30 000. Vann og avløp er inkludert, mens strøm, oppvarming og TV/internett betales av leietaker. Egen strømmåler (målernr. 7359992896124125). Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører skade på eiendommen. Røyking er ikke tillatt.

Leilighet 3 (H0201)
Leilighet i 2. etasje med BRA-i 124 m², bestående av trapperom, stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang med trapp og tre soverom. Leiligheten er ikke utleid.

Kopi av leiekontraktene kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at leieinntekter fra de to leilighetene i 1. etasje kan være skattepliktige dersom eier selv bebor leiligheten i 2. etasje. Vurderingen avhenger av gjeldende skatteregler og forholdet mellom eierdelens og utleiedelenes utleieverdi. Kjøper må selv avklare de skattemessige konsekvensene og bærer risikoen for disse.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier opplyser at det har vært foretatt radonmåling, men har ikke dokumentasjon på denne målingen. Se http://www.dsa.no for info.

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

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

Eiendommen berøres av reguleringsplan med plan-ID SVT14 langs fylkesveien. Planen regulerer avkjørsel og siktlinjer.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2013-2024, vedtatt 17.03.2014. I henhold til planen er et areal på 1498,8 m² avsatt til grønnstruktur (friområde - eksisterende).

I henhold til kommuneplanens bestemmelser ligger eiendommen innenfor flystøysonen til Andøya lufthavn, hvor støy må vurderes i henhold til retningslinje T-1442 ved planlegging. For ny bebyggelse gjelder et krav om at nederste kotehøyde mot sjøen settes til 2,5 meter over middels vannstand.

Plankart 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.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 298 008,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 192 033,-.

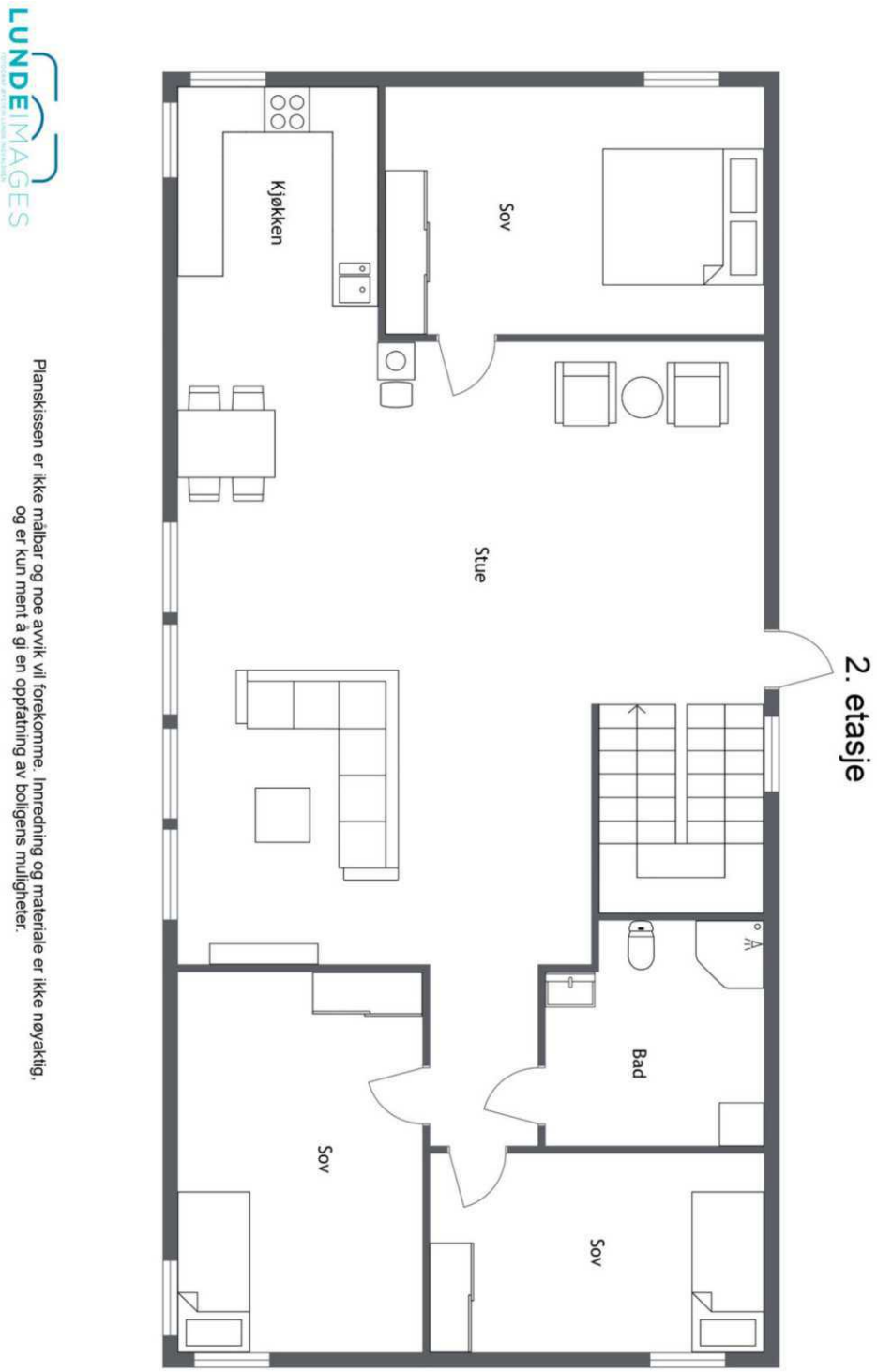








Plantegning 2. etasje



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

Notater




SAMSUNG


SAMSUNG



Plantegning 1. etasje, leilighet 1



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

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

Notater




Whirlpool


SAMSUNG



Plantegning 1. etasje, leilighet 2



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

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

Notater









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
Murveta Rusiti og Nuha Rusiti

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 4919
Dato: 01.09.2005
Rettighetshaver Norlandia-gruppen

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.

Andre relevante opplysninger
Ifølge grunnboken er det tinglyst en heftelse på eiendommen. Heftelsen er en bruksbegrensning som ble etablert i forbindelse med at dagens eiere ervervet eiendommen fra daværende eier, Senja Hotel Eiendom AS, og rettighetshaver er Norlandia.

Heftelsen innebærer at eiendommen kun kan benyttes til boligformål. Videre kan kjøper ikke foreta disposisjoner som er i strid med Norlandia-gruppens, eller dens etterfølgeres, overnattingsvirksomhet på Andøy. Heftelsen gir også tidligere eier, samt selskaper tilknyttet Norlandia-gruppen eller dens etterfølgere, vederlagsfri rett til å oppføre reklameskilt på inntil 6 m² i tomtens sørvestre del mot riksveien.

I praksis innebærer bestemmelsen begrensninger i adgangen til enkelte former for korttidsutleie, herunder utleie gjennom plattformer som Airbnb og Booking.com. Rettighetshaver har imidlertid opplyst at det kan gis samtykke til utleie, forutsatt at eiendommen ikke benyttes til kontinuerlig korttidsutleie.

Heftelsen er datert 01.09.2005 og følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dokumentets innhold.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har 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 30-06-2026 av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS.

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 30.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 10.05.2026
- Ferdigattest datert 31.10.2019
- Matrikkelrapport datert 15.09.2026
- Grunnkart datert 09.03.2026
- Plankart datert 09.03.2026
- Tinglyst heftelse datert 01.09.2005
- Tinglyst skylddelingsforretning datert 18.10.1967
- 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
Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 991 11 000
Epost: peter.jensen@em1nn.no

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

BLEIKSVEIEN 39A

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Toften — 1 min
Linje 871, 874, 883 — 0.1 km

Andøya lufthavn Andenes — 3 min

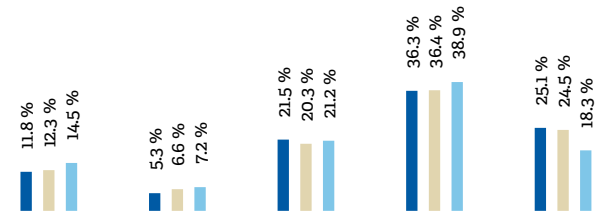
SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) — 5 min
253 elever, 22 klasser — 3.6 km

Bleik Montessoriskole (1-7 kl.) — 5 min
39 elever, 5 klasser — 6.4 km

Andøy videregående skole — 5 min
150 elever — 4 km

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Myrulla barnehage (1-5 år) — 13 min
29 barn — 1.1 km

Måsungen barnehage (1-5 år) — 4 min
34 barn — 3.2 km

Andungen barnehage (1-5 år) — 4 min
47 barn — 3.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Andenes — 11 min
Post i butikk, søndagsåpent — 1 km

Coop Extra Andenes — 3 min
PostNord — 2.1 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

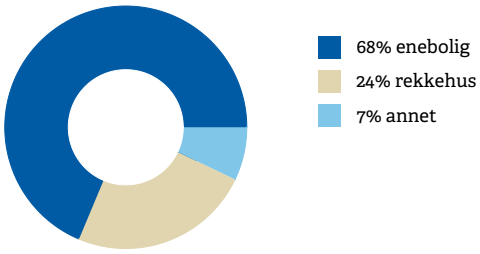
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Toften Ballspill	4 min 0.3 km
Andenes sør Ballspill	13 min 1.2 km
Vestbyen Treningssenter	3 min

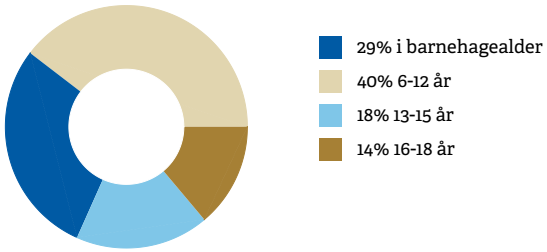
BOLIGMASSE



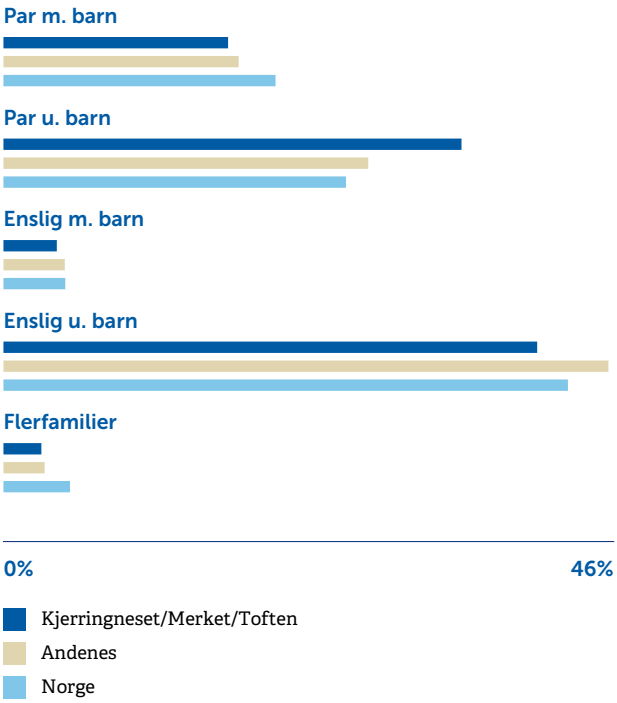
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	5 min
Andenes Vinmonopol	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



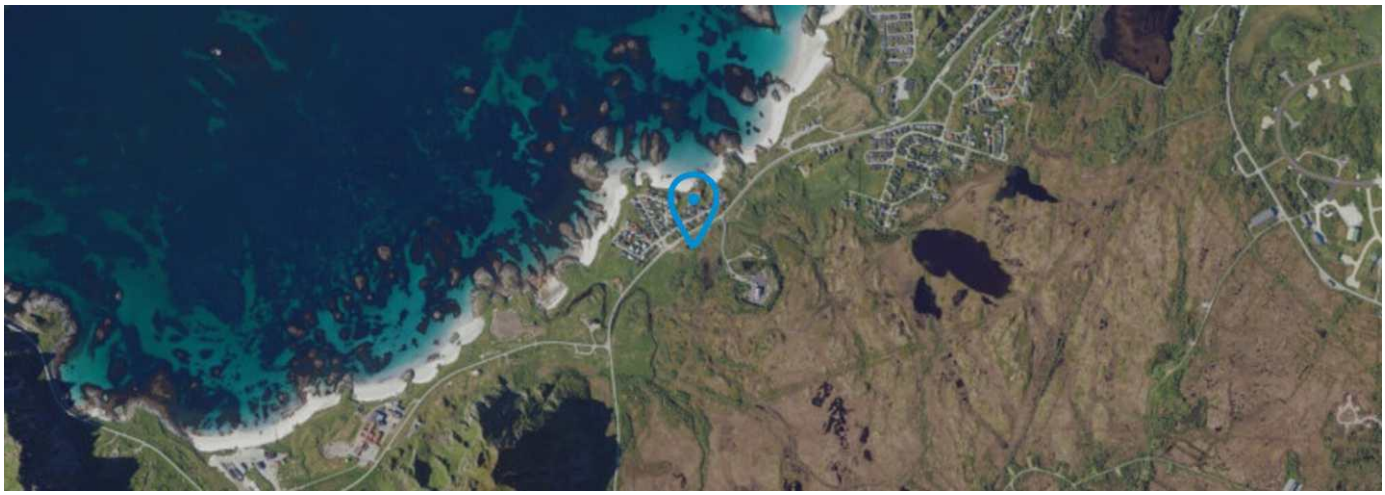
FAMILIESAMMENSETNING

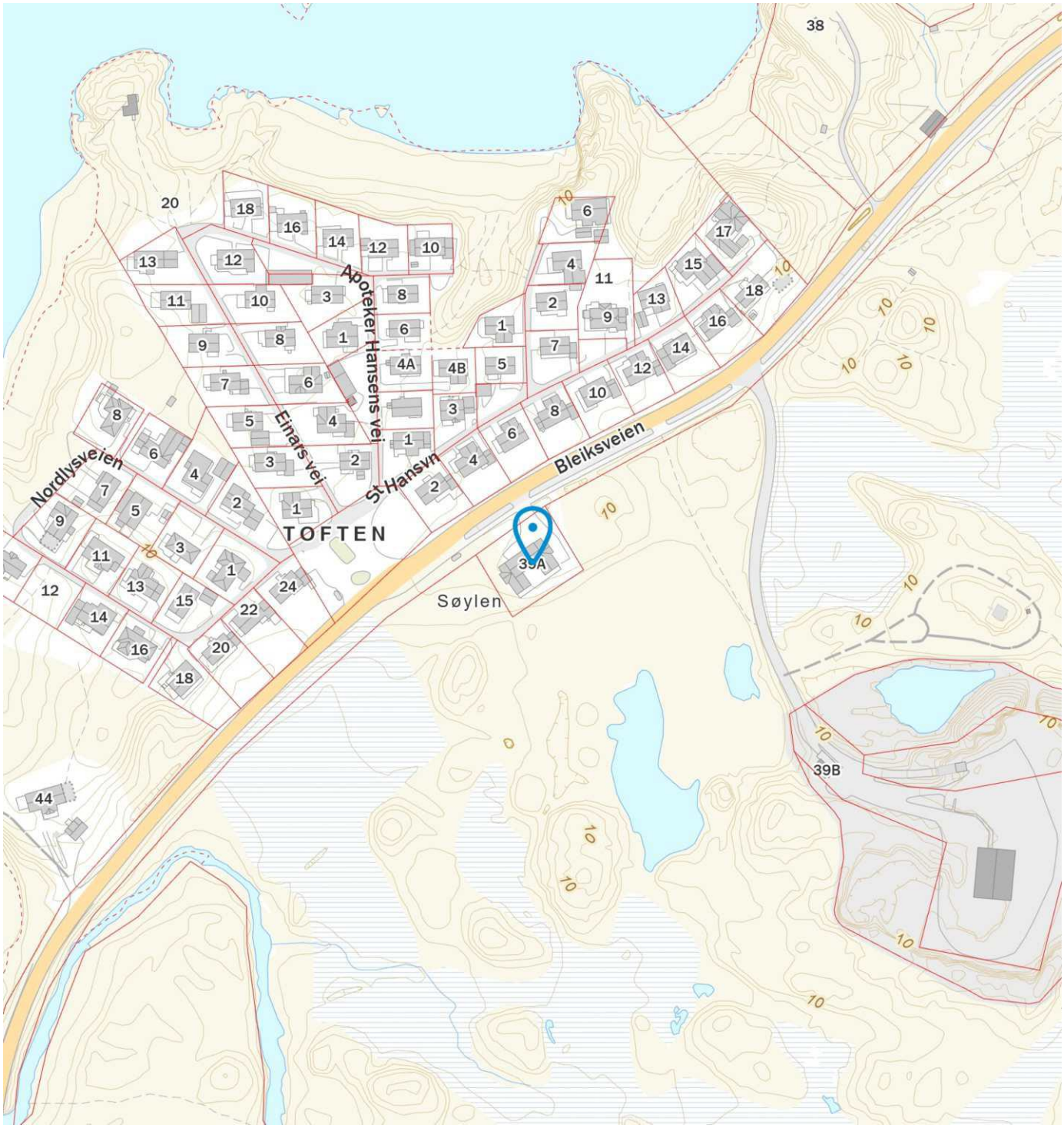


SIVILSTAND

		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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 42, bnr. 86

Markedsverdi

4 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 380 m² BRA-i: 362 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-2007 **Eiendomsverdi ref nr:** PY1010

Autorisert foretak: Arnulf Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reinar Karlsen **Vår ref:** RK

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

Norsk takst

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

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

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

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

Autorisert takstfirma etablert av Arnulf Olsen for ca. 35 år siden.

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

Daglig leder og takstmann NT Reinar Karlsen har vært i byggebransjen de siste 23 år og som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT siden 2010.

Arnulf Olsen AS er sertifisert og arbeider med oppdrag i de følgende godkjenningsområder:

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging.
Boligsalgsrapporter/- Tilstandsrapporter for boliger.
Utarbeidelse av reklamasjonstakster.
Skjønn.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen
Ekstern Takstingeniør
reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Bygning med tre leiligheter med felles adkomst og separat inngang.

- Taktekke/undertak er årsak til innvendig vannskade i tak og vegger i en leilighet.

- Skader på utvendige fliser på vegger og inngangsparti.

- Manglende lufting og museband på utvendig malt tre-kledning med en del slitasje.

- En del planavvik på gulv.

- Skader på laminat i stue/kjøkken i leilighet 1 og 2.

- Manglende gelender på terrasse.

-Manglende tilfylling til mur.

- Mangelfull lufting og muse-band på en del av utvendig kledning.

- Balkongdør i 2. etg. tetter ikke.

- Varmekabel på bad/wc/vaskerom i leilighet 1 virker ikke og det mangler regulering på varmekabel på bad i 2. etg.

- Uavklart funksjon ved balansert ventilasjon.

- Korrosjon på branndører og på bolter på søyler ved inngangsparti.

Se den enkelte bygningsdel.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taktekke med stålplater.
Takrenner, nedløp, pipehatt med tak-stige og beslag i lakkert stål.

Bærende vegger/yttervegger med isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig kledt med malt kledning og flis.

Tre, saltak med prefabrikkert takstoler, med isolasjon i undergurt.

Godkjente lyd-himlinger skal i følge eier være montert i etasjeskille dette er ikke sjekket med inngrep i konstruksjon.

Undertak av ukjent kvalitet.

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Balkong-dører i plast med glass.
Malt hoveddører til leil. 1 og 2 i stål.
Branndører til bod i stål.

Terrasse med utgang fra leilighetene samt ganger i 1. etg.
Veranda med utgang fra 2. etg på 7 m2

Felles overbygget inngangsparti med flis på gulv og HC-adkonst med strekkmetall.

Søyler for overbygd 2. etg.

INNVENDIG Gå til side

Malte takplater i tak.

Vegger med malte overflater.

Gulv med laminat.

Støpt plate på mark.

Bjelkelag mellom etasjene.

Murt elementpipe med brannmur og fyringsovner i stuer.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

Malte, profilerte dører.

Garderobeskap på soverom.
Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom i leilighet 1 fra 2017.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurdering.
Slett, malt tak
Baderomspanel på vegger.
Flis på gulv med varmekabel.
Sluk av plast.
Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning med overskap, speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking foretatt fra tilstøtende soverom.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

Bad/wc/vaskerom i leilighet 2 fra 2017.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurdering.
Slett, malt tak
Baderomspanel på vegger.
Flis på gulv med varmekabel.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt.
Sluk av plast.
Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning med overskap, speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

Bad/wc/vaskerom i leilighet 3 i 2. etg. fra 2017.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurdering.
Slett, malt tak

Beskrivelse av eiendommen

Baderomspanel på vegger.
Flis på gulv med varmekabel.
Sluk av plast.
Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning med overskap, speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i leilighet 1 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrert komfyr- komfyrtopp.
Separat oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Ventilator med avtrekk.

Kjøkkeninnredning i leilighet 2 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrert komfyr- komfyrtopp.
Separat oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Ventilator med avtrekk.

Kjøkkeninnredning i 2. etg. med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrert komfyr- komfyrtopp og oppvaskmaskin.
Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Balansert ventilasjon.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

200 l bereder til hver leilighet.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med stedlige masser, sprengt masse og mur fra tidligere bygning.

Byggegrunn er ikke kontrollert og dokumentasjon for benyttet masse og komprimering foreligger ikke.

Drenering av tann tra tak og omkringliggende terreng er drenert inn i stedlig sand.
Ytterliggere drenering er ikke montert.

Ring-mur og støpt plate på mark.

Terreng heller fra bygning.

Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	380 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	380 m²
Totalpris	4 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

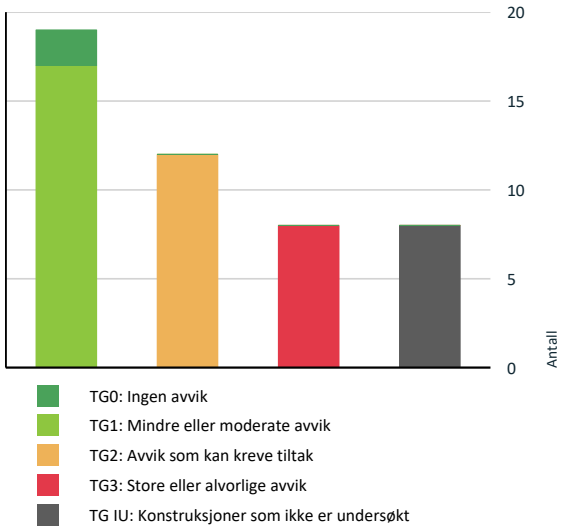
Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Norsk takst

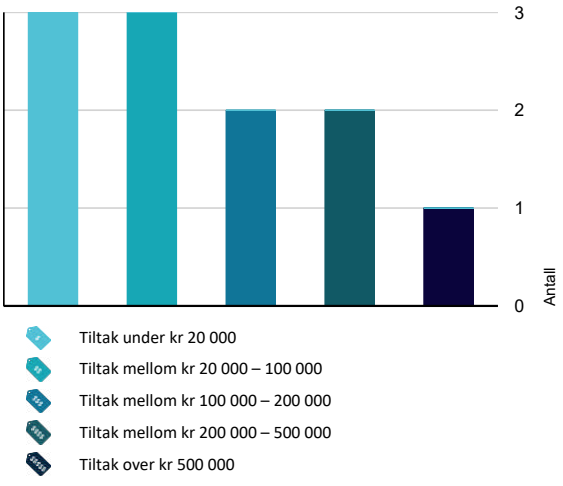
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje - leil. 3 > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje; leil. 1. > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje, leil. 2 > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje, leil. 2 > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje - leil. 3 > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje - leil. 3 > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Nedløp og beslag**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje; leil. 1. > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje; leil. 1. > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje; leil. 1. > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje, leil. 2 > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje, leil. 2 > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje - leil. 3 > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
I henhold til eiers opplysninger

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
En del utsatt vedlikehold vedlikehold.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekke med stålplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Deler av taktekke har vannlekkasje ned i leilighet 2.
Lekkasje er tettet med fug på en ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utett taktekke må de-monteres og fornyes på en slik måte at det ikke gir underliggende vannskade.
Samme utførelse av taktekke er benyttet på hele tak-konstruksjonen og dette indikerer at fremtidige lekkasjer kan oppstå i hele tak-konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Lekkasje på tak-tekke er reparert med fuge-masse.



Lekkasje på tak-tekke er reparert med fuge-masse.



Korrosjon rundt skruer.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp, pipehatt med tak-stige og beslag i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Vann fra taknedløp er ikke ført fra bygning.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Plattform for feier må monteres.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Vann fra tak bør føres fra bygning i egne rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bærende vegger/yttervegger med isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig kledt med malt kledning og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker i fug, i flis og fliser som er falt av en rekke steder.
Det er ikke montert museband nederst bak utvendig kledning.
Mangelfull lufting av utvendig kledning.
Misfarging og slitasje på utvendig tre-kledning.

Konsekvens/tiltak

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Deler av fasade med flis må fornyes.
Tilstrekkelig lufting og muse-band under kledning i tre bør monteres.
Malt kledning bør delvis males.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sprekker i fug/flis



Flis har Falt av.



Misfarging på kledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tre, saltak med prefabrikkert takstoler, med isolasjon i undergurt.

Godkjente lyd-himlinger skal i følge eier være montert i etasjeskille dette er ikke sjekket med inngrep i konstruksjon; TGU

Undertak av ukjent kvalitet.

Det er ingen adkomst til kald-loft.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Undertak slipper gjennom vann ned i leilighet.
Samme utførelse av taktekke er benyttet på hele tak-konstruksjonen og dette indikerer at fremtidige lekkasjer kan oppstå i hele tak-konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

I forbindelse med at taktekke skiftes, må undertak kontrolleres og repareres/fornyes slik at vann ikke trenger ned i konstruksjon/innvendige rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Håndtak for åpning av åpningsvinduer i 2. etg. mangler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndtak for åpning av åpningsvinduer i 2. etg. må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Dører

Beskrivelse

Balkong-dører i plast med glass.
Malt hoveddører til leil. 1 og 2 i stål.
Branndører til bod i stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del korrosjon på branndører.
En del slitasje og mangelfull tetting på terrasse-dør i leil. 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Branndør bør males.
Balkong-dør i 2. etg kan forsøkes justert, men utskifting må sannsynligvis påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkongdør i 2. etg



Balkongdør i 2. etg. tetter ikke.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra leilighetene samt ganger i 1. etg.
Veranda med utgang fra 2. etg på 7 m2

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitasje på dekke.
Gelender er ikke montert hvor terrassen er over 80 cm.
Høydeforskjeller på bjelkelag indikerer mangelfull fundamentering av søyler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Høydeforskjeller bør rettes opp.
Fundamentering bør forbedres.
Dekke må males.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Felles overbygget inngangsparti med flis på gulv og HC-adkonst med strekkmetall.
Søyler for overbygd 2. etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skader på flis.
Korrosjon på beslag ved søyler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet flis-dekke må repareres for å hindre ytterligere negativ utvikling.
Beslag må korrosjonsbehandles og males.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taklekkasje har forårsaket fuktskade i tak og vegger i en leilighet.

Laminat i stuer og kjøkken i 1. etg er skadet grunnet høydeforskjell målt til opptil 19 mm. oppå laminat-gulv..
I tillegg er det svikt under laminat.

En del Mangelfull utførelse av gulvlister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etter at underlag (se. pkt etasjeskille) er kontrollert og reparert, må ny laminat monteres.

Gulvlister må repareres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skader på laminat på gulv.





Fuktskadet tak og vegger etter lekkasje fra tak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Malte takplater i tak.
Vegger med malte overflater.
Gulv med laminat.

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Mangelfull utførelse av gulvlister.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark.
Bjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Høydeforskjell målt til opptil 19 mm. oppå laminat-gulv i stue/kjøkken i leil. 1 og 2.
I tillegg er det svikt under laminat.
Svikt i større del av gulvet i 1. etg. kan indikerer mangelfull fundamentering av støpt plate på mark eller mangelfull oppretting av underliggende betong-gulv slik at samlet høydeforskjell er større.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Laminat må rives i stue/kjøkken i leil. 1 og 2. og fundamentering under betonggulv må kontrolleres og underlag for ny laminat må flytes til underlag som er innenfor krav til planhet som ligger til grunn montering av laminat-gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Svikt i laminat-gulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt elementpipe med brannmur og fyringsovner i stuer.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Åpningene i gelender er større enn anbefalt av sikkerhetshensyn.
Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Åpningene kan reduseres





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte, profilerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Garderobeskap på soverom.
Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE; LEIL. 1. > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom i leilighet 1 fra 2017.

Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurdering.

Dokumentasjon på våtrom foreligger ikke ved befaring, men forutsettes gjennomført ved bygge-søknad.



Bad leilighet 1.

1. ETASJE; LEIL. 1. > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Slett, malt tak
Baderomspanel på vegger.

1. ETASJE; LEIL. 1. > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flis på gulv med varmekabel.

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

Det er begrenset fall til sluk, som ikke i henhold til krav på byggetidspunkt.
Varmekabel virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Varmekabel bør kontrolleres.
Ved defekkt kabel må alternativ oppvarming etableres.

1. ETASJE; LEIL. 1. > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



1. ETASJE; LEIL. 1. > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning med overskap, speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på speil/front i en leilighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Speil/front kan skiftes.

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE; LEIL. 1. > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

1. ETASJE; LEIL. 1. > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt fra tilstøtende soverom.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



1. ETASJE, LEIL. 2 > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i leilighet 2 fra 2017.

Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurdering.

Dokumentasjon på våtrom foreligger ikke ved befaring, men gjennom forutsettes gjennomført ved bygge-søknad.



1. ETASJE, LEIL. 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slett, malt tak
Baderomspanel på vegger.

1. ETASJE, LEIL. 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset fall til sluk, som ikke i henhold til krav på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE, LEIL. 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





1. ETASJE, LEIL. 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning med overskap, speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE, LEIL. 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

1. ETASJE, LEIL. 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

2. ETASJE - LEIL. 3 > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i leilighet 3 i 2. etg. fra 2017.

Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurdering.

Dokumentasjon på våtrom foreligger ikke ved befaring, men gjennom forutsettes gjennomført ved bygge-søknad.

2. ETASJE - LEIL. 3 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slett, malt tak
Baderomspanel på vegger.

2. ETASJE - LEIL. 3 > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert regulering for varmekabler i gulv på bad i 2. etg.
Det er begrenset fall til sluk, som ikke i henhold til krav på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Regulering for varme ved varmekabel må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE - LEIL. 3 > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



2. ETASJE - LEIL. 3 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning med overskap, speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE - LEIL. 3 > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

2. ETASJE - LEIL. 3 > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE; LEIL. 1. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrert komfyr- komfyrtopp.
Separat oppvaskmaskin og kjøl/frys.



1. ETASJE; LEIL. 1. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk.

1. ETASJE, LEIL. 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrert komfyr- komfyrtopp.
Separat oppvaskmaskin og kjøl/frys.



1. ETASJE, LEIL. 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk.

2. ETASJE - LEIL. 3 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrert komfyr- komfyrtopp og oppvaskmaskin.

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



2. ETASJE - LEIL. 3 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) og rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l bereder til hver leilighet.

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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.
   2017

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?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke montert regulering for varmekabler i gulv på bad i leiligheten i 2. etg.

Denne må monteres.

Generell kommentar

Eventuelle kostnader vedrørende det elektriske anlegget, vil avdekkes ved el-kontroll

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med stedlige masser, sprengt masse og mur fra tidligere bygning.

Byggegrunn er ikke kontrollert og dokumentasjon for benyttet masse og komprimering foreligger ikke.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering av vann tra tak og omkringliggende terreng er drenert inn i stedlig sand.
Ytterliggere drenering er ikke montert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ring-mur og støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mangelfull tilfylling til mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tilfylling til fasader sør.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng heller fra bygning

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke nedgravd olje-tanke ved bolig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

380 m²/362 m²

Enebolig: 3 Stuer, 2 Spisestue, 3 Kjøkken, 3 Bad/vaskerom, 2 Vindfang, 9 Soverom, 4 Bod, Trapperom, Gang, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 700 000

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	**4 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 950 000**

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Markedsvurdering

Flermannsbolig oppført i 2017 med tre separate leiligheter.

Bygningen har større behov for reparesjoner både innvendig og utvendig.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Daniel Olaisens vei 38 ,8480 ANDENES				16-03-2026	3 400 000	**4 100 000**		4 100 000	**21 134**
	194 m²	1976	3 sov							
2	Einars vei 12 ,8480 ANDENES				19-08-2026	3 300 000	**3 000 000**		3 000 000	**20 548**
	146 m²	1975	4 sov							
3	Nordlysveien 15 ,8480 ANDENES				07-08-2026	3 850 000	**3 650 000**		3 650 000	**19 415**
	188 m²	1980	3 sov							
4	Nordlysveien 2 ,8480 ANDENES				09-08-2026	2 950 000	**2 750 000**		2 750 000	**12 972**
	161 m²	1978	2 sov							
5	Bleiksveien 31 ,8480 ANDENES				07-10-2025	2 200 000	**2 275 000**		2 275 000	**12 639**
	165 m²	1966	4 sov							
6	Nordlysveien 20 ,8480 ANDENES				26-03-2026	2 750 000	**2 350 000**		2 350 000	**12 434**
	140 m²	1979	3 sov							
7	St Hansvn 3 ,8480 ANDENES				01-02-2022	2 250 000	**2 050 000**		2 050 000	**11 517**
	178 m²	1972	2 sov							
8	St Hansvn 2 ,8480 ANDENES				04-03-2018	1 490 000	**1 300 000**		1 300 000	**7 831**
	166 m²	1971	6 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

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.

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader, brøyting , anslått av takstmannen.	Kr.	8 000
Forsikring , anslått av takstmannen.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt, Kommunale avgifter , anslått av takstmannen.	Kr.	19 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**47 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 950 000**

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 950 000**

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 700 000**

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Norsk takst

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

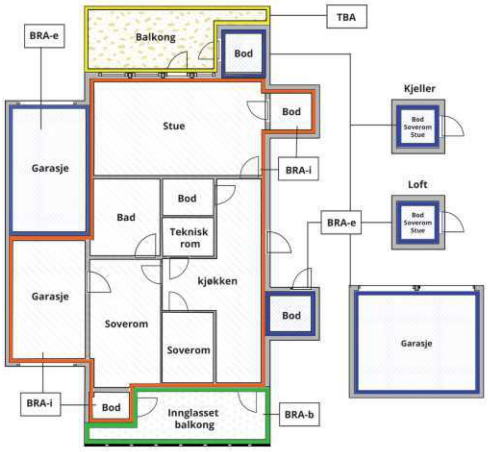
Hva er måleverdig areal?

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 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Norsk takst

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; leil. 1.	119	5		124	18
1. Etasje, leil. 2	119			119	18
2. Etasje - leil. 3	124			124	7
Felles-del 1. etg.		13		13	
SUM	**362**	**18**			**43**
SUM BRA	**380**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje; leil. 1.	Stue, spisestue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, vindfang / hall, soverom, soverom 2, soverom 3, bod	Sportsbod	
1. Etasje, leil. 2	Stue, spisestue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, vindfang - hall, soverom, soverom 2, soverom 3	Sportsbod	
2. Etasje - leil. 3	Trapperom- 2. etg., stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, gang 1. etg, med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		
Felles-del 1. etg.		Bod, teknisk rom	

Kommentar

Trappeoppgang i 1. etg for adkomst for leilighet i 2. etg. med 11 m2, er medtatt under 2. etg.

Leilighet 2 og 3 har tilgang til felles sportsbod/teknisk rom.

Felles terrasse .

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vanninntrengning ved tak er reparert.

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	42	86		0	1498.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bleiksveien 39 A

Hjemmelshaver
Rusiti Murveta, Rusiti Nuha

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med tre liligheter på Toften, ca 2 km fra Andenes Sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Hellende tomt med naturtomt grusede trafikkarealer.

Tinglyste/andre forhold

Det tas forbehold om arealavvik i kartgrunnlaget.
Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi.
Grunnbokutskrift er ikke framlagt. Angitte opplysninger er av rekvirent
I følge rekvirent foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter.
Rekvirent opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold eller skjulte feil og mangler ut over det som er nevnt i takstdokument.

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	20.06.2020		Gjennomgått	17	Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	18.06.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	
2	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bleiksveien 39 A, 8480 ANDENES
Gnr 42 - Bnr 86
1871 ANDØY

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PY1010

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Ljutfi Rusiti

Boligen

Bleiksveien 39A
8480 Andenes

1871-42/86/0/0

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

Fremtind

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?

• **Ja**

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

• **Ja**

Har vert regn som har trengt seg inn i Leilighet H0102, i taket. Kom kunn inn etter en kraftig storm men har ikke trengt inn etter det. Ikke gjort noe med det.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: byttet verandadør i leilighet H0102.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har vert noen skjevheter i gulv som etter entrepenørfeil som etter rettssak ble bedt om å rette opp i skjevheter i gulv. Dette ble rettet opp i etter rettssaken.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Entrepenør som bygde boligen.

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?
- **Ja**

Eiendommen har 3 enheter og er godkjent til utleie. Oppfyller alle krav etter Tek 17.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Ja**

Boenhetene er godkjent og foreligger ferdig attest på eiendommen.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **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.

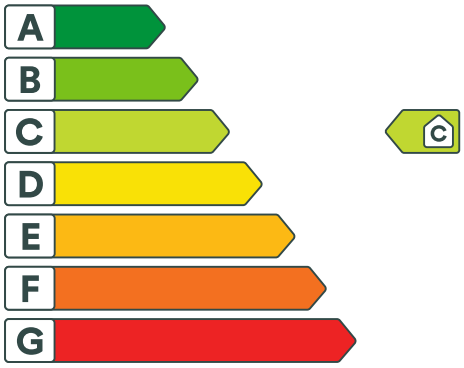
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Bleiksveien 39A, 8480 ANDENES**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347363**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300661623**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **86**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **126,06**

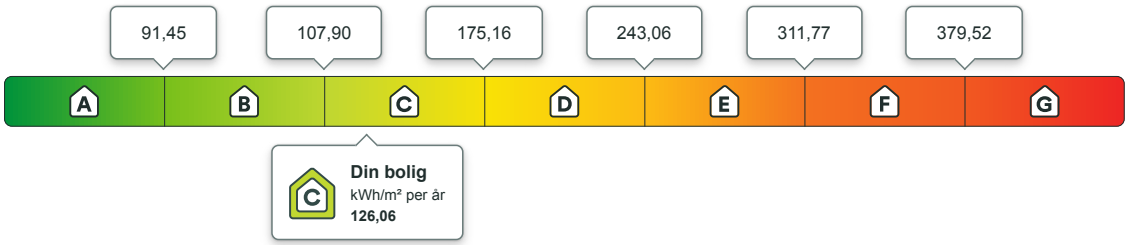
Bleiksveien 39A, 8480 ANDENES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 732,30	**138,25**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Bleiksveien 39A, 8480 ANDENES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bleiksveien 39A, 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: 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 3: 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 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: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: 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 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: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ANDØY KOMMUNE
Tekniske tjenester

Jarle Bergheim Ing
Postboks 185

8483 ANDENES

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
16/1350-25/THAN		31.10.2019

FERDIGATTEST
BOLIGBYGNING MED TRE BOENHETER

Tiltakshaver: Nuha Rusiti

Vedtak:
I medhold av godkjent delegasjonsreglement fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd gis ferdigattest for ny boligbygning på eiendommen 42/86 . Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtaksnummer: 17/316

Ansvarlig søker har ved anmodning om ferdigattest oversendt sluttdokumentasjon hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt samsvarserklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Ferdigattesten gis på grunnlag av den dokumentasjonen kommunen har mottatt, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med eventuelle tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf pbl § 23-3. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ansvarlig søker har bekreftet at byggverkets eier har fått overlevert nødvendig dokumentasjon som grunnlag for drift og vedlikehold.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Andøy kommune, byggesakskontoret, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Postadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	E post:
Postboks 187 8483 Andenes	76 11 50 00	76 11 50 15	1503.45.45674	postmottak@andoy.kommune.no

Med hilsen

Andreas Thanke
Byggesaksbehandler

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-42/86

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 15.09.2026 15:51

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	ROSSVOLL	Beregnet areal	1498.8
Etablert dato	18.10.1967	Historisk oppgitt areal	1500,2
Oppdatert dato	15.09.2026	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	15.09.2026 15.09.2026	 Sentralpunkt flyttet		42/86
Skylddeling Skylddeling	18.10.1967			42/36 (-1500,2), 42/86 (1500,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7688255.7	541675.9	0	Ja	1498.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vågsbygdveien 144 4623 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vågsbygdveien 144 4623 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bleiksveien 39 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	107 Andenes 7	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190310965		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	02.08.2016
2	300661623		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	31.10.2019
3	190310973		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	02.08.2016

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-42/86

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 15.09.2026 15:51

1: Bygning 190310965: Enebolig (111), Bygning revet/brent 02.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	266
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	266
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	
Bygning revet/brent	02.08.2016	16.12.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	42/86	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	120	0	120	0	0	0
H01	1	146	0	146	0	0	0

2: Bygning 300661623: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 31.10.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	360
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	360
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	280
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.01.2017	18.12.2017	
Igangsettingstillatelse	22.02.2017	18.12.2017	
Ferdigattest	31.10.2019	15.09.2026	2016001350

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Bleiksveien 39A	H0201	42/86	120	1	1	1	Kjøkken
Bolig	Bleiksveien 39A	H0102	42/86	120	1	1	1	Kjøkken
Bolig	Bleiksveien 39A	H0101	42/86	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	120	0	120	0	0	0
H01	2	240	0	240	0	0	0

3: Bygning 190310973: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 02.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	
Bygning revet/brent	02.08.2016	15.09.2026	2016000865

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/86	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

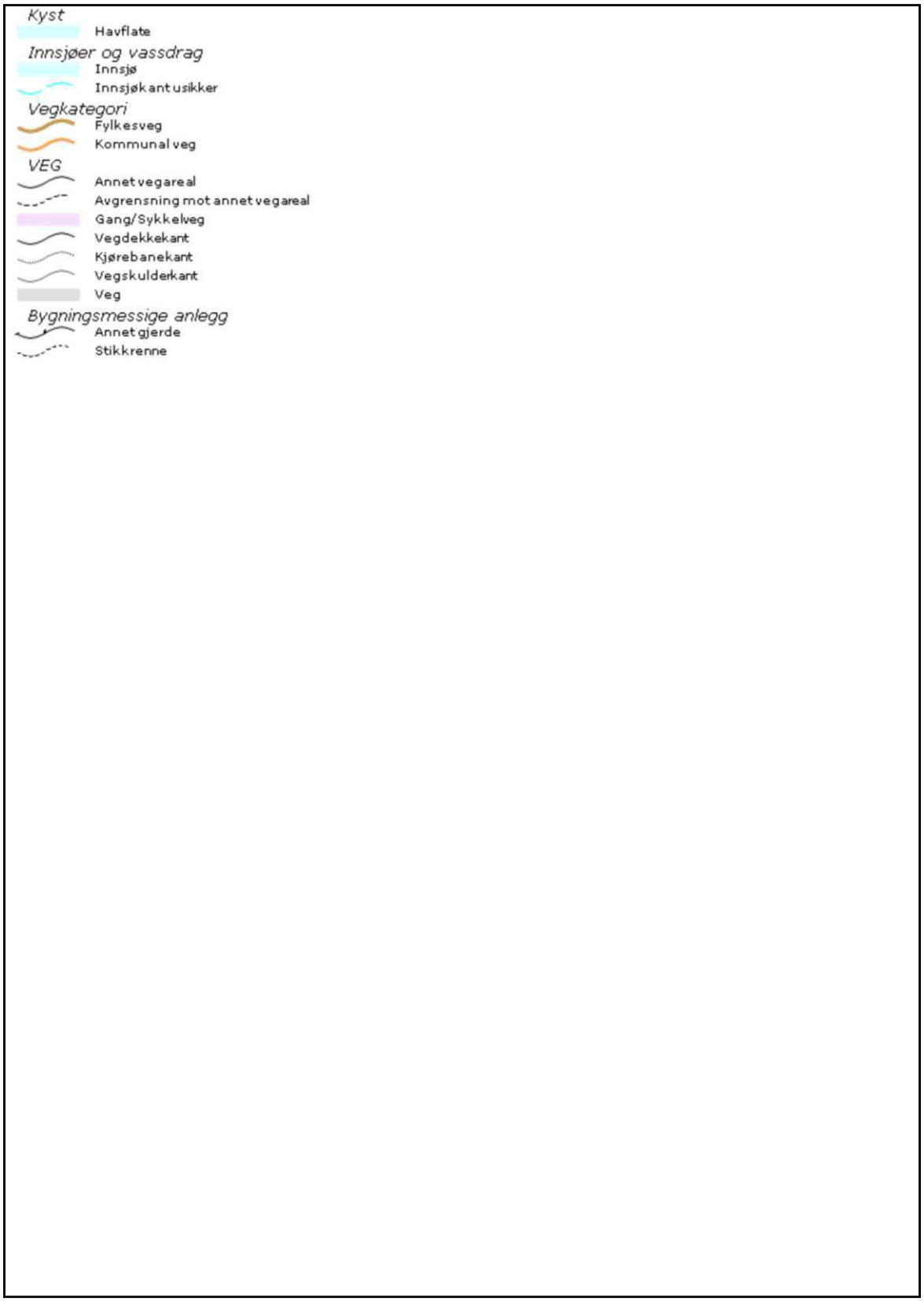
Utskrift fra Norkart AS kartklient

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



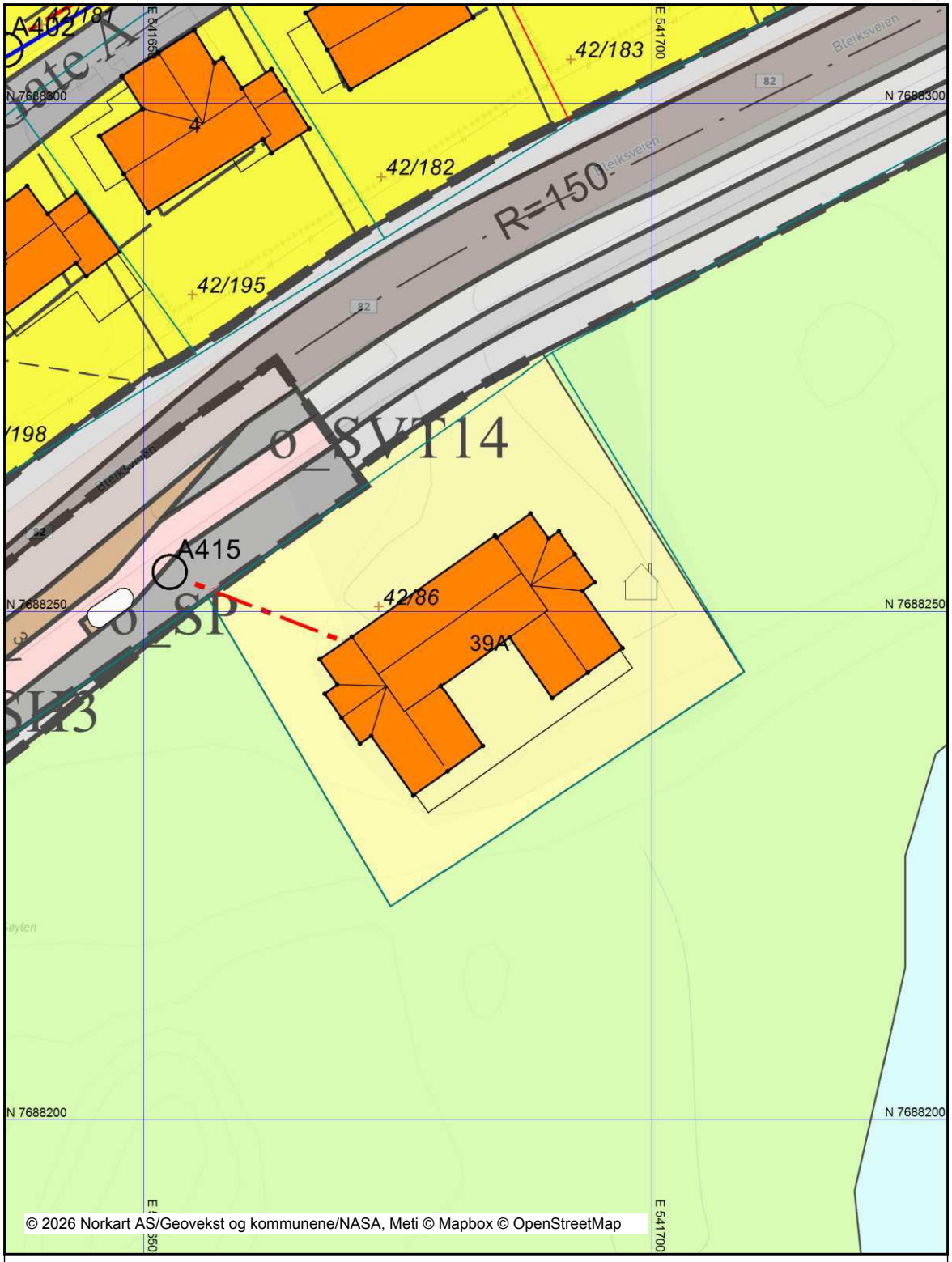
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



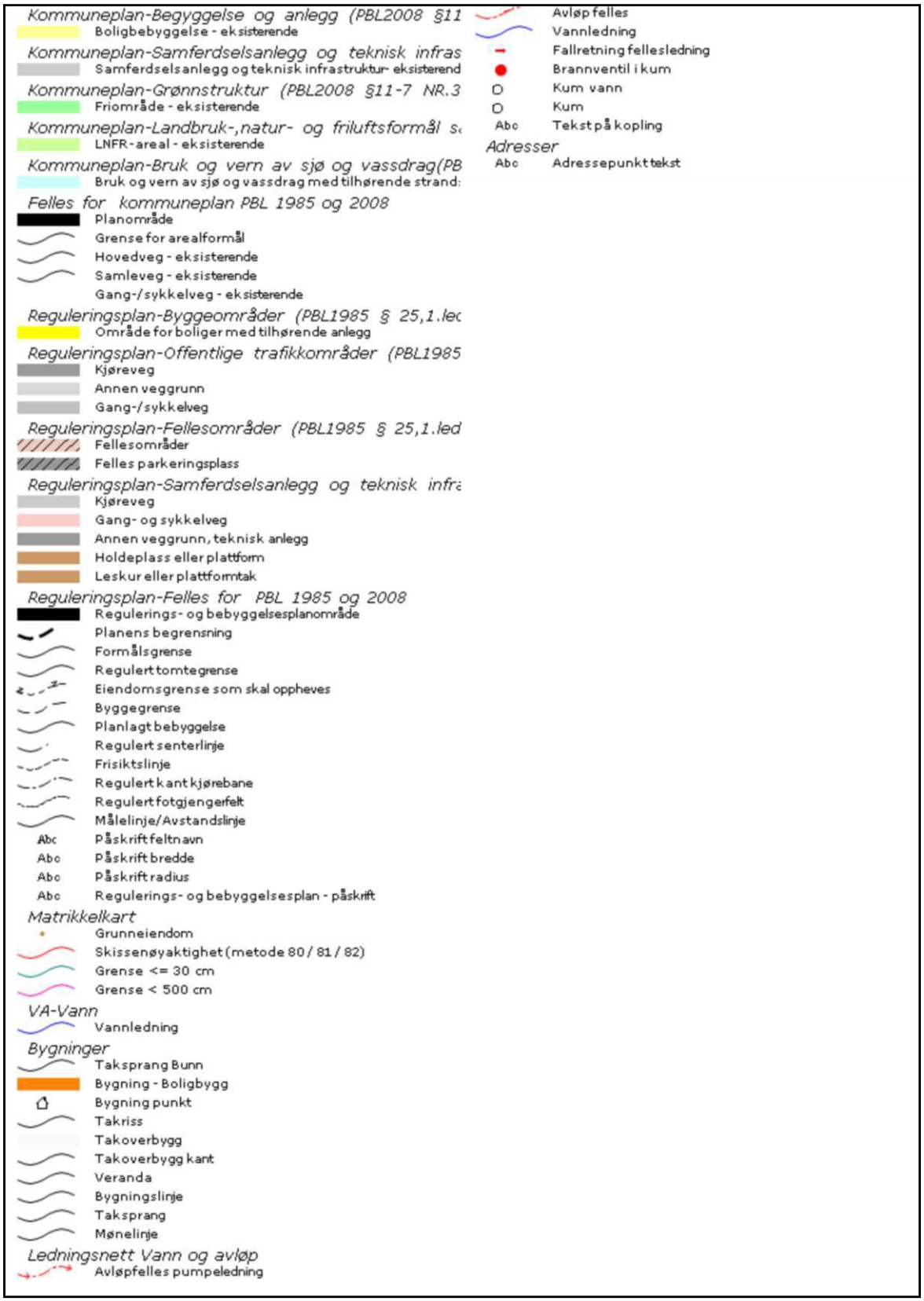
Utskrift fra Norkart AS kartklient

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. 2005/4919/78
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 12:42

Returneres til:
Eva Adolfsen
NorlandsBanken
8480 Andenes

TINGLYST - 1 SEPT. 2005
VESTERÅLEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 4919

Skjøte [1]

Saksnr.:

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1871	Andøy kommune	42	86			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja [3]
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 500,000.-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag [4]

Kr.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [5]	Navn	Ideell andel
931284827	Senja Hotel Eiendom AS	1/1

Doknr: 4919 Tinglyst: 01.09.2005 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Nuha Rusiti	[X] Ja [ ] Nei	1/1
Murveta Rusiti	[X] Ja [ ] Nei	1/1
	[ ] Ja [ ] Nei	
	[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

SERVITUTTER/BRUKSBEGRENSNING
Eiendommen kan ikke benyttes til annet enn boligformål.
Kjøper skal ikke foreta seg noe på Eiendommen som kan være i strid med Norlandia-gruppens eller dennes etterfølgeres overnattingsvirksomhet på Andøy.
Selger, eller andre selskaper tilknyttet Norlandia-gruppen eller dennes etterfølgere, har vederlagsfri rett til å sette opp reklameskilt på inntil 6 kvm i sørvestenden av tomten mot riksveien.

Dato: 26/9-05

Partenes underskrifter:
For Senja Hotel Eiendom AS

Akelius Dokument 2005.2a

1 av 3
G0598-1

6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [6]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato, sted

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. [7]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo 26/8-05

Utsteders underskrift [8] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
FOR SENJA HOTEL EIENDOM AS | Senja Hotel Eiendom AS
Kristian A. Adolfsen | KRISTIAN A. ADOLFSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr. | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kjartan Bø | KJARTAN BØ

Adresse
TVETENVEIEN 231, 0675 OSLO

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Liv Marit Høiby | LIV MARIT HØIBY

Adresse
EIKSVEIEN 72B, 1361 ØSTERÅS

Transport av festeretten godkjennes.

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato:	Partenes underskrifter:
26/8-05	FOR SENJA HOTEL EIENDOM AS Kristian A. Adolfsen

10. Hjemmelshaver/ hjemmelshavernes

Fødselsnr. (11 siffer)/Org.nr. (9 siffer)	Navn

11. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

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

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

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

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

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

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

12. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Dato, sted

Hjemmelshavers underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr. | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge 9)

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer, kan feltet for seksjonsnummer benyttes
3) Underskrift nederst i felt 9
4) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
5) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
6) Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligseksjon.
7) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
8) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
9) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato:	Partenes underskrifter:
20/3-05	FOR JENDA HUSEL EIENDOM AS

3 av 3

Akelius Dokument 2005.2a *G0598-3*

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/4389/78
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:55

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
9—67.

A 80 - 403
Dagbok nr. 4389 1967
Vesterålen sorenskriverembete
D67 · 19/10 · 67

Skylddelingsforretning

Fre dag, den 13. oktober 19 67 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Fjellheim" g.-nr. 42 br.-nr. 36. av skyld mark 5 øre i Andøy. herred. Forretningen er forlangt av eieren Eivind Fjellberg

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn samtlige har avgitt forsikring.

Ved forretningen møtte:[3]) Skylldelingsmennene Tordis Karoliussen Adolf Adolfsen som møtte for Harold Nicolaisen og Karsten Bergvik. samt eieren Eivind Fjellberg og kjøperen Sverre Maan jr.

Mennene valte til formann K. Bergvik.

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

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt 1552,5 m² ~~dekar~~.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Mot nordvest grenzer parsellen til Riksvei 82 med 43. meter
Mot sydvest til hovedbruket med 45. meter.
mot sydøst til hovebruket og
mot nordvest til Staten.
Stener med vidner er nedsatt i alle hjørner.

---

[1]) 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.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 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.»

[3]) 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 eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/4389/78
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:55

404

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?.....

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?.....

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?.....

405

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt inden regulert område.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre som ikke blir å fratrekke hovedbrukets skyldøre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør .....

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar.

I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) " Rossvoll.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

K. Bergvik

Vi har bestemt at .....
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Tordis Karoliussen — Tordis Karoliussen

Adolf Adolfsen — Adolf Adolfsen

K. Bergvik — K. Bergvik.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/4389/78
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:55

406.

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

.....
formann

.....
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

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

.....
formann

.....
fylkeslandbrukssjef

De 1 fraskilte del har fått g.nr. 42 b.nr. 86

Kr

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260011 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Bleiksveien 39 A, 8480 Andenes
Gnr. 42, Bnr. 86, 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)

Oppdragsnr: 28260011
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.09.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no