





Velkommen til

Gårdsveien 27
8481 Bleik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gårdsveien 27
8481 Bleik

Enebolig med 3 sov og oppgradert standard | Stor veranda og hage | Fjøs m/carport og elbillader | Barnevennlig på Bleik

Familiebolig med sjarm fra 1915, oppgradert med moderne løsninger og beliggende i et etablert og barnevennlig område på Bleik. Første etasje har åpen stue- og spisestueløsning med vedovn, varmepumpe og utgang til en stor veranda på ca. 42 m². Kjøkkenet ble fornyet i 2017 og boligen har flislagt bad med gulvvarme. I andre etasje finner du tre soverom. Eiendommen er oppgradert med nyere taktekking og de fleste vinduer er skiftet ut. Separat fjøs over to etasjer gir gode lagringsmuligheter, og carporten har strøm til elbillader. Kort vei til skole, barnehage, aktivitetshall og butikk gjør dette til en attraktiv bolig for familien.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 100 000
Omkostninger	kr	53 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 153 590
BRA/BRA-i		199 m² / 127 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1915
Tomt		397 m² eiet tomt
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gårdsveien 27, 8481 Bleik

Registerbetegnelse
Gnr. 39, Bnr. 242, Andøy kommune.

Pris

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

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

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

Sum omkostninger kr 53 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 596,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 098,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 190 liters restavfall.

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: 127 m²
BRA - e: 72 m²
BRA totalt: 199 m²
TBA: 42 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt er det gruset parkeringsplass og en carport med tilrettelagt strøm for elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 397 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 29.07.2024 av Andøy kommune.

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

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført helt inntil tomtegrensen mot nordvest. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring vedrørende plasseringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette forholdet.

Videre gjøres det oppmerksom på at naboeiendommen Bruvollveien 3 på gnr. 39 bnr. 210 har adkomst over gjeldende eiendom. Det foreligger ingen tinglyst adkomstrett. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og plenareal med noe beplantning. Det er en sandkasse og en sittebenk på tomten. Eiendommen grenser til vei på to sider.

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

Fuktsikring og drenering:
Kjellervegger og gulv er av eldre støpt konstruksjon uten synlig utvendig fuktsikring eller drenering. Konstruksjonen er ikke utført med moderne løsninger for fukthåndtering, og fuktvandring fra terreng må påregnes. Det er registrert saltutslag og forhøyet fuktbelastning på enkelte flater. I egenerklæringen er det oppgitt at forrige eier informerte om at det var utført arbeid på dreneringen, men årstall, firma og omfang er ukjent. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i natursteinmur og betong. Ukjent fundamentering.

Terrengforhold:
Det er hellende terreng fra boligen, i variert grad. Nordside har minst helning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av ukjent type, med ukjent alder, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med ukjent alder, og er tilknyttet privat vannverk.

Byggeår
Boligen er opprinnelig oppført i ca. 1915, senere påbygget i 1961 og 1985 ifølge selger og kommunen. Fjøsen er oppført i ca. 1925, senere påbygget i ukjent årstall ifølge selger. Det gjøres oppmerksom på at flere av byggeårene er usikre og ikke bekreftet.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

Kjeller
BRA-i 36 m²: Vaskekjeller, uinnredet kjellerrom og entré.

1. etasje
BRA-i 52 m²: Kjøkken, stue, bad, gang og spisestue.

2. etasje
BRA-i 39 m²: Gang og 3 soverom.

Utgang fra 1. etasje til en veranda på ca. 42 m² (TBA). Eiendommen disponerer i tillegg et fjøs med tilknyttet carport og totalt 72 m² eksternt bruksareal (BRA-e) fordelt over to etasjer, som inneholder bod og tørkebod i 1. etasje, og bod i 2. etasje.

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

Det foreligger byggetegninger i forbindelse med tilbygg til boligen datert 04.12.1961 og 18.04.1985. I tillegg foreligger enkelte udaterte byggetegninger som antas å være eldre enn 1961. Det er imidlertid ikke bekreftet at disse tegningene gjelder den opprinnelige boligen. Det gjøres oppmerksom på at ingen av de fremlagte tegningene er stemplet eller på annen måte dokumentert som godkjent av kommunen.

Ettersom de nyeste tegningene fra 1985 kun omfatter deler av boligen, er dagens bruk av 1. etasje samt fasadene mot sør, øst og vest kontrollert opp mot disse. Dagens bruk av 2. etasje, kjeller og fasade mot nord er dermed kontrollert opp mot tegningene fra 1961.

Ved gjennomgang er det observert følgende avvik mellom dagens bruk og fremlagte byggetegninger:

I 1. etasje:
- Opprinnelig soverom er innredet som kjøkken, og veggen mellom kjøkken og stue er fjernet.
- Opprinnelig kjøkken er fjernet, og arealet er innlemmet i stue- og gangareal.
- Det er etablert åpen løsning mellom kjøkken, stue og gang.

I 2. etasje:
- Flere kott er innlemmet i soverom og gang (søknadspliktig).
- Det er etablert en gang i deler av et soverom.

I kjeller:
- Rom benevnt som "diverse" og husholdningsrom er slått sammen og omgjort til bod.
- Det er etablert vaskerom i gang.
- Gang og vaskerom er slått sammen og omgjort til bod (søknadspliktig).

Utendørs:
- På fasaden mot vest er det satt inn et vindu i 1. etasje som ikke fremkommer av tegningen (søknadspliktig).
- På fasaden mot øst er inntegnet vindu på bad i 1. etasje fjernet/ikke satt inn (søknadspliktig). I tillegg er dør til soverom i 1. etasje fjernet (søknadspliktig).
- På fasaden mot sør er det satt inn et vindu på bad i 1. etasje som ikke fremkommer av tegningen (søknadspliktig). I tillegg er verandaen utvidet, det er satt inn verandadør og det er bygget trapp fra veranda til hage (søknadspliktig).
- På fasaden mot nord er et vindu fjernet/ikke satt inn i 1. etasje, og det er satt inn et vindu i 2. etasje som ikke fremkommer av tegningen (søknadspliktig). I tillegg er inntegnede vinduer i kjeller fjernet/ikke satt inn (søknadspliktig).

Fasadeendring, endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt er i utgangspunktet søknadspliktige tiltak. De ovennevnte forholdene er ikke dokumentert omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til tiltakene, herunder eventuell fortsatt bruk i strid med tidligere tillatelser eller godkjenninger.

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke godkjente byggetegninger for fjøs med carport i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk og utførelse er i samsvar med det som eventuelt er omsøkt og godkjent. Kjøper overtar risikoen og ansvaret knyttet til dette forholdet.

Standard
Enebolig fra omkring 1915 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2017 er innredet med profilerte og malte fronter i U-form, laminat benkeplate og nedfelt vask i stål. Integrert ovn, mikro, induksjonstopp, oppvaskmaskin og fryse-/kjøleskap. Vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk til friluft. Komfyrvakt er montert. Kjøkkenet er utført som stubbloftskonstruksjon.

Bad:
Badet i 1. etasje ble oppgradert i 2012. Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater og himlingen er utført med malt MDF takpanel. Flislagt gulv med elektriske varmekabler og plastsluk. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til dokumentasjon av tettesjikt og utførelse.

Vaskekjeller:
Vaskekjelleren i kjelleretasjen er utført med støpt betong på gulv og vegger, samt himling som ikke er kledd mot bjelkelaget. Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg og et eldre nedstøpt stålsluk i gulvet. Vaskekjelleren har et omfattende oppgraderingsbehov og mangler tettesjikt, tilfredsstillende fall til sluk og ventilering.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig parkett, flis og vinylgulv. Kjeller har gulv av betong og sandgrunn.
Vegger: Hovedsakelig malte bygningsplater og MDF-panel. Kjeller har vegger av betong/mur.
Himling: Hovedsakelig malt MDF takpanel. Skråhimlinger i 2. etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Tilbygg kjøkken er utført som stubbloftskonstruksjon.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, rehabilitert med innvendig røykrør. Feieluken er etablert i kjeller. Heldekkende pipebeslag over tak og fastmontert takstige i metall. Det er montert en vedfyringsovn i stue i 1. etasje.

Innvendige trapper:
Boligen har en 90 graders repostrapp med tette trinn mellom 1. og 2. etasje, med vanger, trinn og spilerekkverk i malt treverk. Rett tretrapp med repos til kjeller, med vanger og trinn i treverk.

Innvendige dører:
Boligen har fabrikkmalte, profilerte dører av tre.

Vannledninger:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør). Kobberledningene er av eldre ukjent alder. Plastledningene er fra renoveringstidspunkt for bad og kjøkken (2012 og 2017). Stoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad. Badet i 1. etasje er ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft. Kjøkken har vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk ut til friluft.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 er lokalisert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved kjellernedgangen. Hovedsikringen er på 50 A. Registrert kursfordeling er 1 x 25 A, 7 x 16 A og 2 x 15 A. Anlegget er oppgradert og endret i flere perioder. Det er fremlagt samsvarserklæring for montering av elbillader i garasje (2024) samt for arbeider utført etter el-tilsyn (2026), herunder utskifting av stikkontakt i stue og etablering av stikkontakt for vaskemaskin. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold under befaringen.

Lagring:
Lagringsplass i uinnredet kjellerrom. Utvendig tilleggsbygg (fjøs med carport) på totalt 72 m² eksternt bruksareal inneholder bod og tørkebod i 1. etasje samt bod i 2. 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:
- Vinduer - Kjeller: Det er påvist råte og knuste glass på kjellervinduer.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er målt lokal høydeforskjell i gang 2. etasje på over 30 mm. Det er registrert en tilsiktet nivåforskjell mellom spisestue og stue på ca. 65 mm; i tidligere takstrapport er det opplyst at etasjeskillet er rettet opp med nytt bjelkelag. Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Flere steder i kjelleren mangler bærende konstruksjoner støttepunkter under seg. Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull.
- Kjeller Vaskekjeller - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og har et eldre, rustent nedstøpt stålsluk i gulvet. Det er manglende fall til sluk, og rommet har ingen ventilering. Rommet vil kreve en omfattende renovering dersom det skal håndtere fuktbelastning eller utilsiktet lekkasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist setningsskader og store riss/sprekker i grunnmuren på sørsiden av kjeller som går igjennom hele muren. Sprekker er også registrert andre steder. Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tilbyggenes tak er eldre enn 18 år.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, særlig rundt pipe og i enkelte deler av taktro. Opprinnelig takkonstruksjon har på et tidligere tidspunkt blitt hevet fra de opprinnelige tømmerveggene i gavlveggene og satt på en ny bærende konstruksjon. Det er ikke fremvist dokumentasjon på prosjektering eller utførelsen, og tidspunktet for endringen er ukjent. Det er ikke registrert åpenbare tegn til svekkelse i konstruksjonen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er registrert noe generell slitasje og lokale skader enkelte steder i kledning.
- Vinduer - 1. og 2. etasje: Vindu på soverom 2. etasje har usikker fremtidig funksjon. Isolerglassruter er eldre enn 35 år, noe som gir økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Innvendig - Overflater - gulv: Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr. Det er oppgitt at det forekommer mus i kjeller, sannsynligvis grunnet utett dør. Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Våtromsplater er ikke montert fagmessig; det mangler sokkellist og fuging i bunnen av platene, noe som medfører økt risiko for fuktopptak i platene.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon; tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn; uten tilluft sirkulerer ikke luften skikkelig.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Noe svelling og skader er registrert i innredning. Lokale utbedringer må påregnes.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eier opplyser at vanntrykket på vasken på badet tidvis kan pulsere, spesielt ved høyt trykk på varmtvannet.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning og luktproblemer.
- Ventilasjon: Enkelte oppholdsrom i boligen mangler ventiler i vindu eller yttervegg; det er kun mulighet for lufting ved åpning av vindu.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, og dokumentert service finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, og det er dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledningstype er ukjent, og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Kjeller Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart; omkringliggende konstruksjon er av betong. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er derfor usikker, og det kan finnes skjulte feil.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Håndløper i trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverk kjellertrapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Kjellertrapp: Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet; den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Takkonstruksjonen på garasje/tilleggsbygg ble reparert i 2023. Innfesting til taksperrer ble forsterket og taket bygd opp på nytt.

Pkt. 8: Sprekk i murvegg/gulv i kjeller. Har vært der siden boligen ble kjøpt. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 10: Det blir fukt på gulv ved mye nedbør/snøsmelting; det renner inn fra kjellerdør da den ikke er helt tett. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Det er opplyst fra forrige eier at dreneringsarbeid for hele boligen ble utført, men årstall og firma er ukjent.

Pkt. 13: Av og til mus i kjeller, antageligvis grunnet utett dør. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 14: Av og til pulserer vannet i vasken på badet, kan skje ved høyt trykk på varmtvannet. Ukjent årsak, kommer og går. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Bad og avløp ble oppgradert i 2012, inkludert reparasjon av tett avløp.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Utbedring av feil fra el-tilsyn ble utført i 2026, inkludert nytt stikk i kjeller og reparasjon av stikk i gang. Installasjon av elbillader ble utført i 2025.

Pkt. 26: Boligen er utvidet i flere trinn av tidligere eiere. Nåværende eier har bygd trapp ned fra veranda. Tidligere tiltak skal være godkjent av kommunen.

Pkt. 28: Huset er bygd før det fantes krav om ferdigattest.

Pkt. 33: Det foreligger rapport fra tidligere salg samt forsikringsrapport (IF boligsjekk).

Pkt. 37: Carporten er i god stand, men fjøsen er preget av at den er gammel. Ingen tiltak er gjort.

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:
Opprinnelig bolig har saltak med plassbygd trekonstruksjon, utført som åstak med mønsås og sideåser. Undertaket består av rupanel. Takkonstruksjonen har en kombinasjon av kaldt loft og skråhimlinger i 2. etasje. Tilbyggene på hver side av boligen har pulttak med sperrekonstruksjon av tre. Taket på hovedhus er tekket med steinbelagte stålplater, lagt i perioden 2015-2019. Det er uvisst om arbeid er utført med firma eller som ufaglært arbeid, og om undertak ble skiftet/fornyet. Taket på tilbygg for bad og kjøkken i 1. etasje er begge tekket med stål/aluminiumsplater med ukjent alder og type undertak.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall fra samme periode som taktekkingen (2015-2019). Vindskiene er i treverk.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i boligen består av tømmer- og bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Enkelte fasader er etterisolert utvendig. Utvendig kledning av liggende bordkledning.

Vinduer:
Boligens 1. og 2. etasje har vinduer med fabrikkmalte trekarmer og 2-lags energiglass fra rundt 2012 og nyere dato. Et vindu på soverom i 2. etasje mot sør er fra 1980. Eldre kjellervinduer av treverk med koblede glass.

Dører:
Boligen har 1 stk ytterdør av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass av nyere ukjent alder og 1 stk verandadør av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass av nyere ukjent alder.

Balkonger/terrasser:
Boligen har veranda på ca 42 m², med utgang fra 1. etasje. Verandaen har dekke av royalimpregnert treverk, og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med tett liggende kledning.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp fra hage på sørside med vanger og trinn av impregnert trevirke. Rekkverk med liggende trebord. Utvendig trapp fra gateplan på nordside med vanger i impregnert trevirke. Dekke av royalimpregnert trevirke. Stående spiler på rekkverk og håndløper av trevirke.

Fjøs m/carport:
Bygningen er oppført med fraukjeller i støpt betongkonstruksjon fra byggeår. Vegger består av uisolert reisverk over to etasjer kledd med stående kledning. Saltak- og pulttakkonstruksjon med plassbygde sperrer, tekket med metallplater uten takrenner og nedløp. Vinduer med eldre koblet glass og enkle tredører. Carport er oppført i senere tid og er utført med impregnert trevirke og tekket med ståltak. Det er lagt opp strøm til elbillader i carport. Saltakkonstruksjonen er forsterket i senere tid med nye undergurter.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Bleik, et lite kystsamfunn på vestsiden av Andøya. Gårdsveien er en rolig gate midt i bygda, med fjellene tett innpå i bakkant og havet kort unna. Bleik er ett av få gjenværende tradisjonelle landsbysamfunn i Norge, der husene ligger samlet og jordbruksmark strekker seg rundt bebyggelsen.

Bleikstranda, en av Norges lengste sandstrender, ligger like ved.. Måtind på 408 moh er et populært turmål rett fra bygda, med utsikt over kystlinjen og havet. For den som vil ut på vannet, er det muligheter for havfiske og kajakk fra Bleik havn.

Bleik Montessoriskole for 1. til 7. trinn og Bleik barnehage ligger begge et par minutters gange fra eiendommen. For ungdomsskole og videregående er det Andenes skole og Andøy videregående skole, begge rundt ti minutters kjøretur. Joker Bleik, som har søndagsåpent, er nærmeste dagligvarebutikk, rundt fem til seks minutters gange. Bleik samfunnshus med fotballanlegg er innen kort gangavstand. Andøya lufthavn Andenes nås på under ti minutter med bil.

Buss til Andenes går fra holdeplassen ved Bleik skole, som ligger like i nærheten. Andenes sentrum med et bredere servicetilbud nås på rundt ti minutter med bil langs Nasjonal turistveg Andøya, en 51 kilometer lang kystveistrekke som forbinder bygdene på øya.

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.

Det gjøres oppmerksomt på at følgende ikke medfølger i salget:
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Garderobeskap barnerom.

Følgende medfølger i salget:
- Kommoder i gang 2. etasje.
- Vegghylle stue (over TV).
- Taklampe kjøkken.
- Plassbygd vegghylle gjesterom.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig, tilbygg enebolig og fjøs:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Andøy kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1915, fjøs i ca. 1925, og tilbygg til enebolig i ca. 1961, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg bolig:
Boligen er senere tilbygget i 1985. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg carport:
Selger opplyser at fjøsen er tilbygget med carport etter opprinnelig byggeår for fjøs i ca. 2017 og renovert i 2023. Det foreligger ingen dokumentasjon på tilbygget, herunder verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Megler kan av den grunn ikke vurdere lovligheten til tiltaket ytterligere. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe montert i stue. Det er montert en vedfyringsovn i stue i første etasje tilknyttet teglsteinspipe, som er rehabilitert med innvendig røykrør. Videre er det elektriske varmekabler i flislagt gulv på badet i første 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 G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Selger opplyser at boligen har fibertilknytning, og at boligen i dag er tilknyttet internett fra Trollfjord.

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

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper

overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon ifølge aktsomhetskart.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger (feltnavn Bev 1n) med et delareal på 13 m² regulert til Kjørevei (feltnavn T6) og et delareal på 384 m² regulert til Bevaring av anlegg (feltnavn BVA), i henhold til Reguleringsplan Bleik (plan-ID 200801), vedtatt 03.11.2008.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2013-2024 (plan-ID 201301), vedtatt 17.03.2014. I kommuneplanen er 398 m² av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen er omfattet av bevaringsbestemmelser. I kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone H_570: Bevaring kulturmiljø. Denne hensynssonen viser til gjeldende reguleringsplan ('Reguleringsplan for gamle Bleik'). For denne eiendommen gjelder spesielt bestemmelsene for 'Bevaringsverdig bygningsmiljø' (felt Bev 1n), som setter krav til bevaring og videreutvikling på grunnlag av historiske, antikvariske og miljømessige verdier. Strukturen i bebyggelsen og det karakteristiske samspillet mellom hovedhus og uthus skal bevares. Strukturen og typologien skal styre videreutvikling, fornying og nybygging.

Reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og 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 og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen har vannforsyning fra Bleik vannverk som er et privat vannverk. Vannavgift kr. 2 313, faktureres 1 gang årlig.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 356 763,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 427 053,-.

















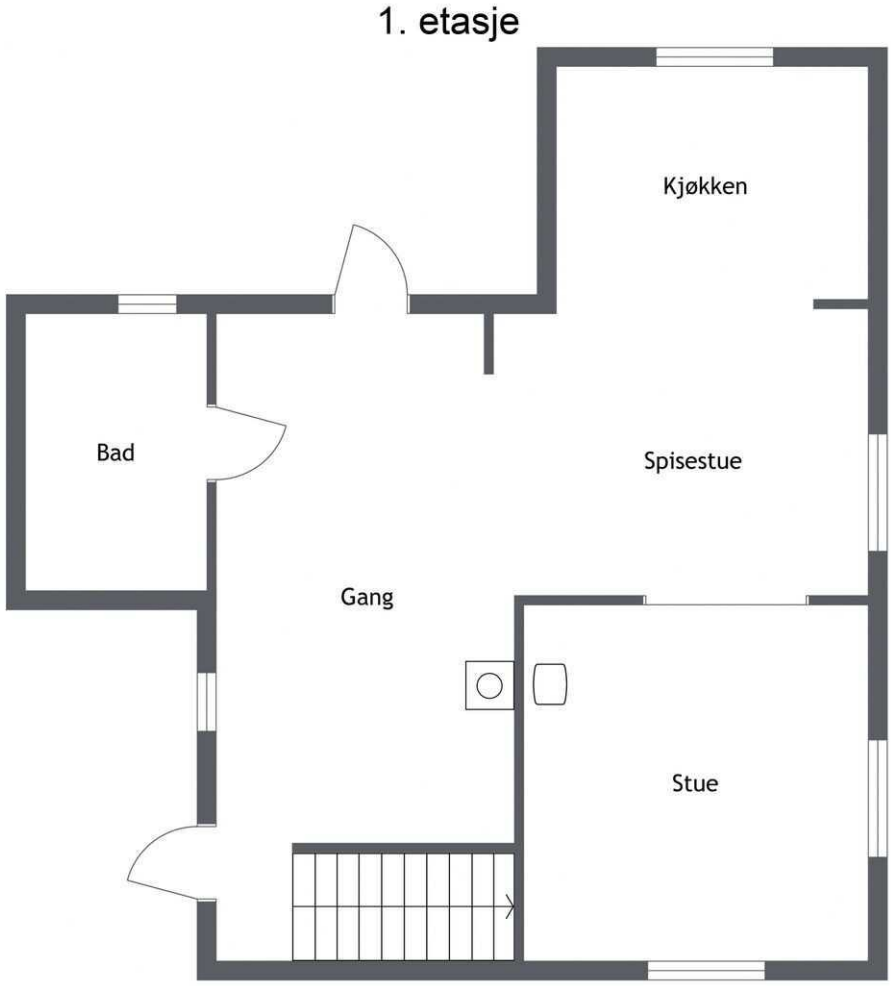








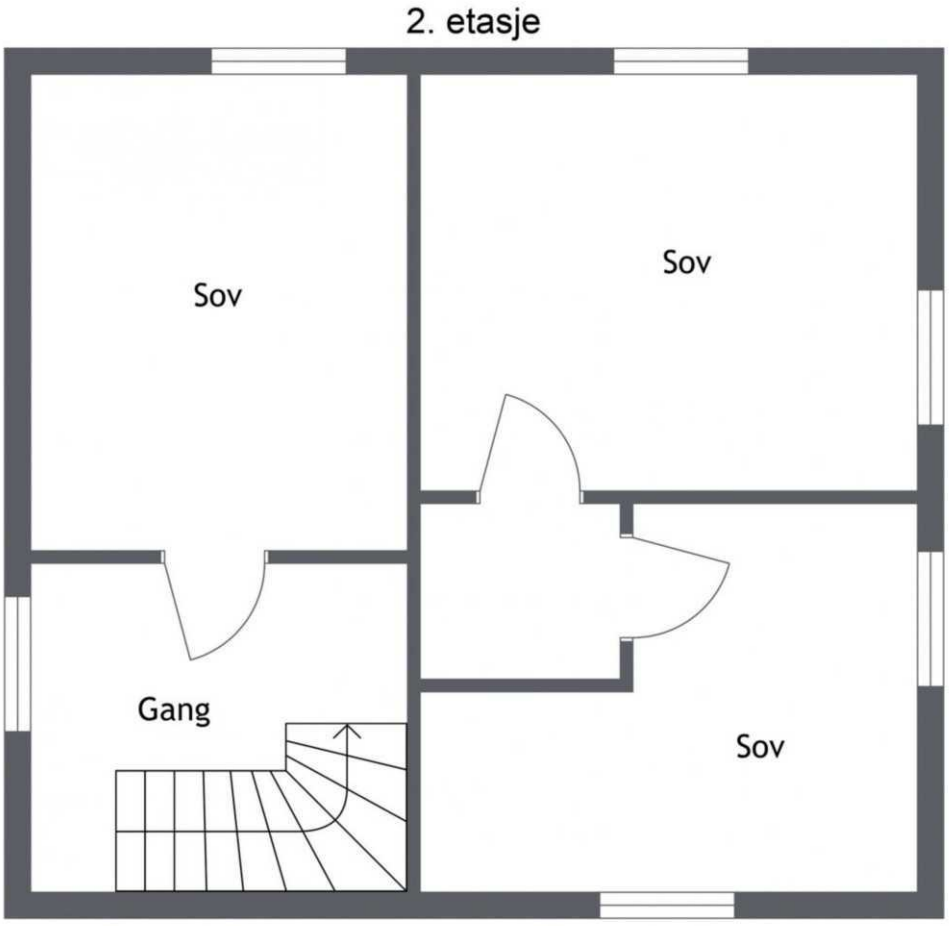
Plantegning



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

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

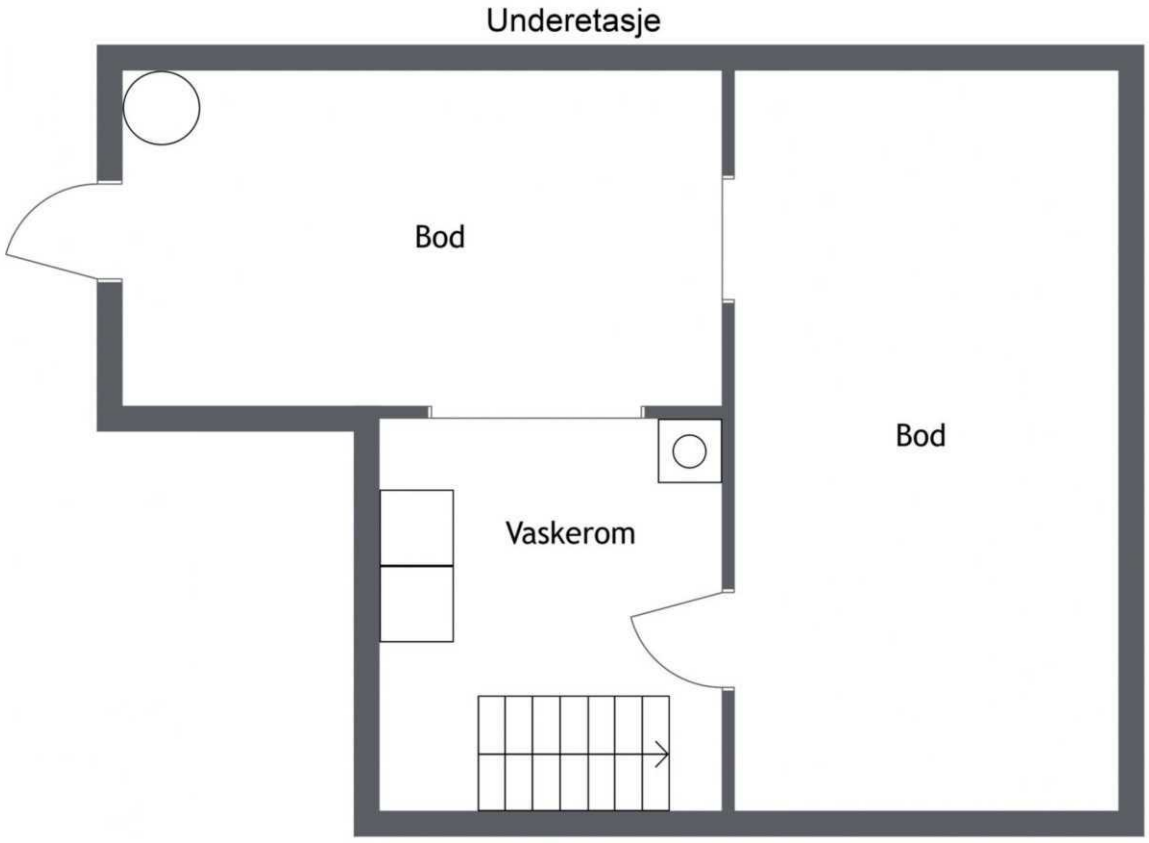
Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

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
Fredrik Bjarte Pettersen og Sofie Nordvang Norheim

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 11
Dato: 02.01.1961
Bestemmelse om benyttelse
RETTIGHETER IFLG. SKYLDDELING.

Jordskifte
Dagboknr.: 8607
Dato: 21.11.1984
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900118
Dato: 22.01.1931
LEIEAVTALE
LEIE-TID: 25 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 200
VANNFALL OG GRUNN M.V.

Rettighet
Dagboknr.: 900194
Dato: 04.05.1933
LEIEAVTALE

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
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er registrert med to adresser i matrikkelen: Gårdsveien 27 og Bruvollveien 1. Selger opplyser at Gårdsveien 27 er den adressen som benyttes i praksis og anses som korrekt. Kjøper overtar eiendommen med denne registreringen og bærer risikoen knyttet til eventuelle forhold som følger av adresseregistreringen.

Følgende tinglyst dokument kan forelegges ved henvendelse til megler:
- Jordskifte, datert 21. nov. 1984, dagboknr. 8607 (grensegangssak).

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,8 % 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 15-08-2026 av Kenneth Behrens i Paulsen Takst 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 15.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 07.07.2026
- Energiattest datert 14.07.2026
- Byggetegninger udatert
- Byggetegninger tilbygg datert 04.12.1961 og 18.04.1985
- Matrikkelrapport datert 07.07.2026
- Grunnkart datert 07.07.2026
- Vegstatuskart datert 07.07.2026
- Kommuneplankart datert 07.07.2026
- Reguleringsplankart datert 07.07.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 20.05.2008
- Tinglyst erklæring datert 02.01.1961
- Gamle tinglyste rettigheter datert 22.01.1931 og 04.05.1933
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

GÅRDSVEIEN 27

OFFENTLIG TRANSPORT

Bleik skole — 3 min
Linje 874, 883 — 0.2 km

Andøya lufthavn Andenes — 9 min

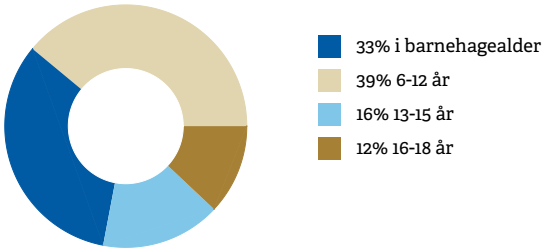
SKOLER

Bleik Montessoriskole (1-7 kl.) — 3 min
39 elever, 5 klasser — 0.2 km

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

Andøy videregående skole — 11 min
150 elever — 10.5 km

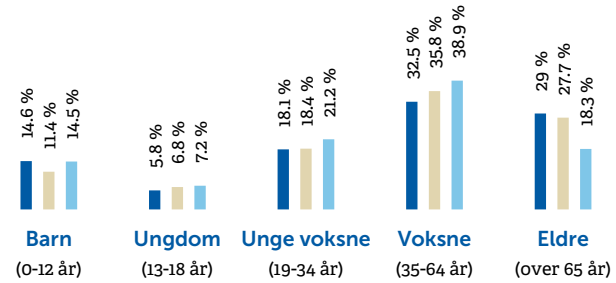
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bleik	453	292
Kommune: Andøy	4 572	3 017
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bleik barnehage (0-5 år) — 3 min
29 barn — 0.2 km

DAGLIGVARE

Joker Bleik — 6 min
Søndagsåpent — 0.5 km

SPORT

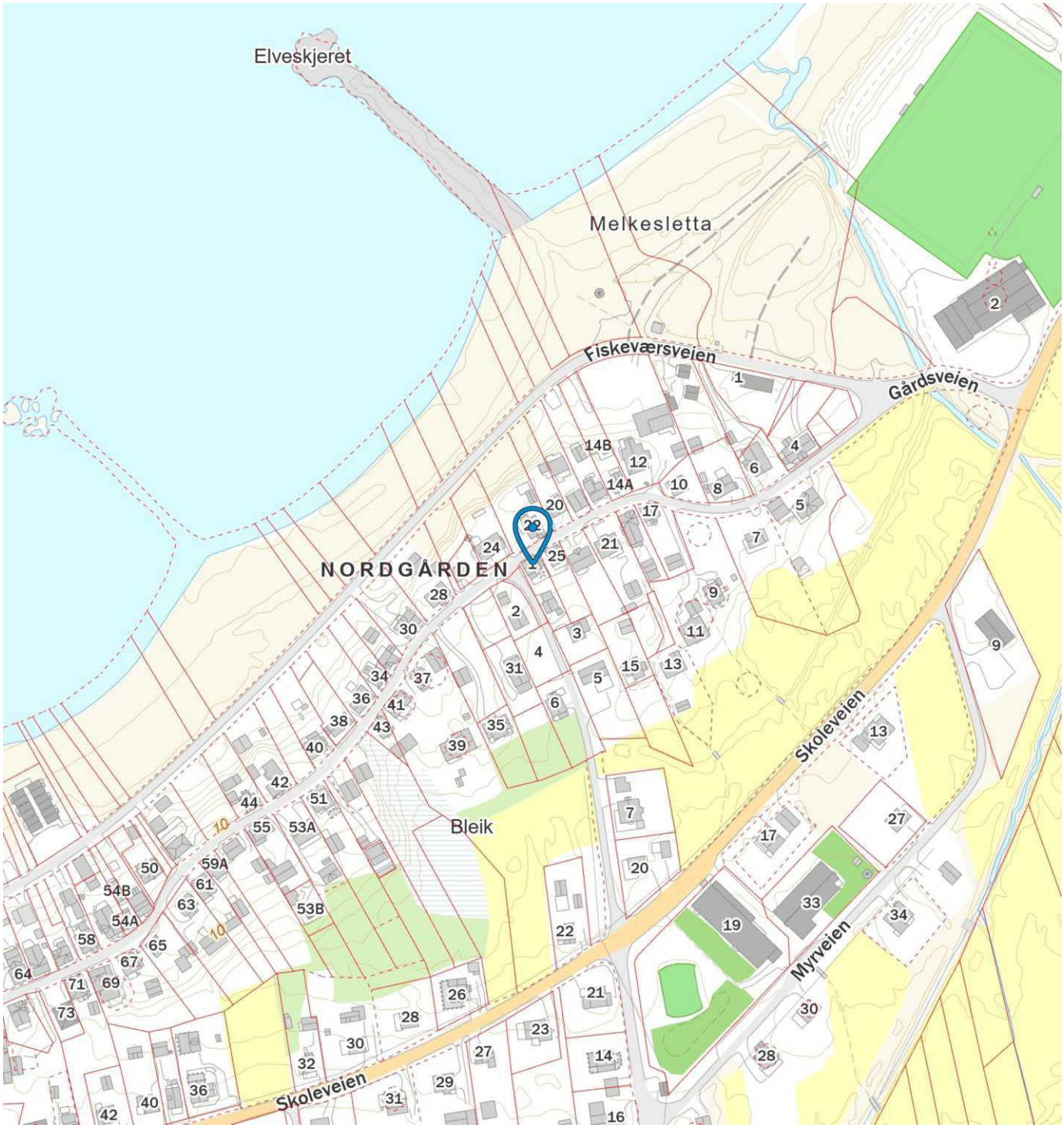
Bleik — 3 min
Aktivitetshall, fotball — 0.3 km

Høken nærmiljøanlegg — 4 min
Ballspill — 0.4 km

Vestbyen Treningssenter — 9 min

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
ANDØY kommune
gnr. 39, bnr. 242

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 15.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1730 **PropCloud ref nr:** CX5995

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Behrens

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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg), Vegar Paulsen (bygg), Kenneth Behrens (Paulsen & Behrens Takst AS) (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Kenneth Behrens
Uavhengig Takstingeniør
kenbehren@yahoo.no
415 52 769

Medansvarlig



Vegar Eskil Paulsen
Uavhengig Takstingeniør
vegar@paulsentakst.no
480 14 122

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre enebolig, opprinnelig oppført omkring 1915, med tilbygg og oppgraderinger utført i flere perioder. Bygningen har normal standard sett i forhold til alder, men det må påregnes vedlikehold, nærmere undersøkelser og utbedringer.

De mest vesentlige avvikene gjelder skjevheter og endringer i etasjeskiller og bæresystem, manglende støttepunkter i kjeller, gjennomgående sprekker i grunnmuren, råteskadde kjellervinduer og en eldre vaskekjeller med behov for totalrenovering. Det er også registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen og tegn til fuktbelastning i kjeller, mens dreneringens alder og utførelse er ukjent.

Badet fra 2012 har mangelfull dokumentasjon og avvik ved fall, tettesjikt, våtromsplater og ventilasjon. Det elektriske anlegget har nylig vært kontrollert og avvik er utbedret. Dagens planløsning og veranda avviker fra kommunale tegninger.

Enebolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Hovedtaket er tekket med steinbelagte stålplater fra perioden 2015–2019. Tilbyggene har eldre metalltekking. Den opprinnelige takkonstruksjonen er et plassbygd åstak som tidligere er hevet og satt på en nyere bærekonstruksjon. Det er registrert fuktskjolder ved pipe og i taktro, og utførelsen av hevingen er ikke dokumentert. Ytterveggene består av tømmer og bindingsverk med liggende trekledning. Det mangler stedvis gnagesikring, og kledningen har lokale skader. Kjellervinduene har råte og knuste glass og bør skiftes. Veranda og utvendige trapper er utført i impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, flis og vinyl på gulv samt malte plater og MDF-panel på vegger og himlinger. Det er registrert knirk og betydelige nivåforskjeller i gulvene. Bæresystemet er endret, og flere bjelker i kjelleren mangler tilfredsstillende støttepunkter. Konstruksjonen anbefales vurdert av fagkyndig. Kjelleren har betong- og sandgulv samt murvegger med tegn til fuktbelastning og sprekker. Kjellertrappen er bratt og mangler rekkverk, og det mangler håndløper i trappeløpet. Radonmåling er ikke utført.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje ble renovert i 2012 og har våtromsplater, flislagt gulv med varmekabler, plastsluk, dusjkabinett og mekanisk avtrekk. Det mangler dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Det er registrert mangelfull avslutning av våtromsplater, vindu i våtsone, redusert fall og høyde til sluk, begrenset tilgang til sluket og manglende tilluft. Vaskekjelleren er av eldre dato og mangler tilfredsstillende tettesjikt, fall og ventilasjon. Totalrenovering må påregnes ved videre bruk som våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2017 og har profilerte, malte fronter, laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer. Det er montert mekanisk avtrekk til friluft og komfyrvakt. Innredningen har normale bruksmerker, samt enkelte lokale svellingsskader som må påregnes utbedret.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene består av eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-system. Eier opplyser om tidvis pulserende vanntrykk på badet. Avløpsrørene er av plast, men tilfredsstillende lufting og stakemulighet er ikke påvist. Boligen har naturlig ventilasjon, men enkelte oppholdsrom mangler ventiler. Luft-til-luft-varmepumpen har ukjent alder og mangler dokumentert service. Varmtvannsberederen er fra 2005 og har usikker restlevetid. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert, men fullstendig dokumentasjon mangler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren består av naturstein og betong med ukjent fundamentering. Det er registrert gjennomgående sprekker i grunnmuren og tegn til bevegelser eller setninger. Nærmere undersøkelse og utbedring må påregnes. Dreneringens alder og utførelse er ukjent, og saltutslag og fuktpåvirkning er registrert i kjelleren. Terrenget har enkelte områder med utilstrekkelig fall fra grunnmuren. Vannforsyningen er tilknyttet privat vannverk, mens avløpet er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Alder og type på deler av de utvendige ledningene er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunens arkiv, datert 18.04.1985. Tegningene samsvarer ikke fullt ut med dagens planløsning og utførelse. Dagens kjøkken er på tegningene vist som et lukket soverom, mens dagens gang/entré er vist som kjøkken. Det er videre åpnet opp mellom to tidligere mindre stuer, som i dag utgjør en åpen stue- og spisestueløsning. Verandaen på sørsiden er betydelig større enn inntegnet, og det er registrert avvik i vegger og rominndeling i 2. etasje.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det er ikke tatt stilling til om tiltakene er søknadspliktige eller om de lar seg godkjenne i ettertid. Forholdet anbefales nærmere avklart med Andøy kommune.

Fjøs m/carport

• Det foreligger ikke tegninger

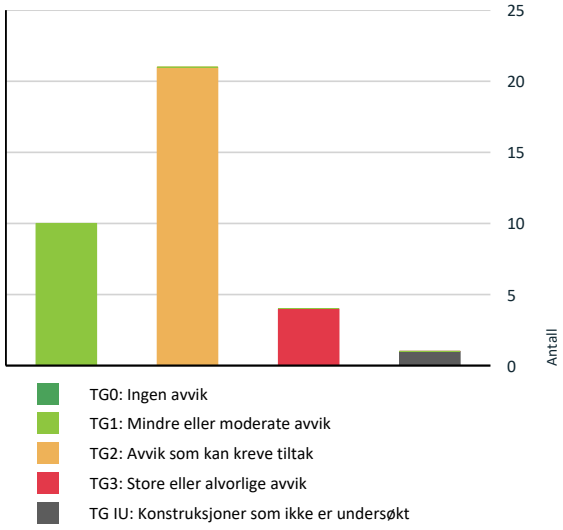
Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

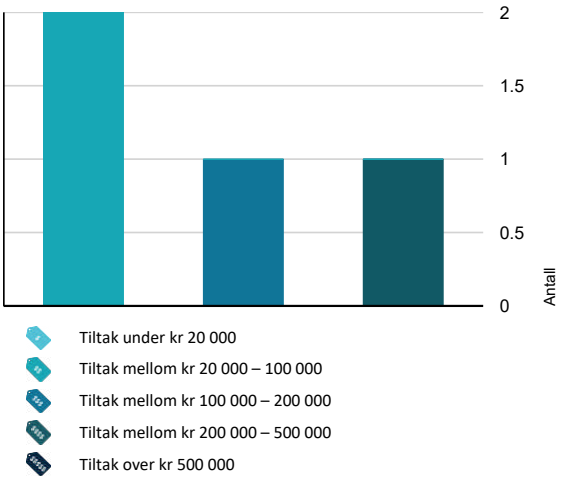
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1. og 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1915

Kommentar
Det foreligger ikke sikre opplysninger om byggeår i matrikkel eller byggesak. Byggeår er derfor usikkert og vurderingen er gjort med forbehold om manglende dokumentasjon.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Kostnader til ytterligere vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering		
1961	Tilbygg	Ombygging av tak/tilbygg bad 1. etasje. Basert på kommunale tegninger.
1985	Tilbygg	Tilbygg soverom 1. etasje (hvor dagens kjøkken er plassert). Basert på kommunale tegninger.
2012	Modernisering	Bad 1. etasje renovert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket på hovedhus er tekket med steinbelagte stålplater. Tekkingen er lagt en gang i perioden mellom 2015 og 2019.
Det er uvisst om arbeid er utført med firma eller som ufaglært arbeid, og om undertak ble skiftet/fornyet.

Taket på tilbygg for bad og kjøkken i 1. etasje er begge tekket med stål/aluminiumsplater med ukjent alder og type undertak.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det tas forbehold om skjulte skader og forhold på tak og tekking som ikke lar seg observere fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tilbyggenes tak er eldre enn 18 år.

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



Tekking over kjøkken 1. etasje.



Tekking hovedhus.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall fra samme periode som decra (2015 - 1019). Vindskiene er i treverk.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport











TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Opprinnelig bolig har saltak med plassbygd trekonstruksjon, utført som åstak med mønsås og sideåser. Undertaket består av rupanel.
Takkonstruksjonen har en kombinasjon av kaldt loft og skråhimlinger i 2. etasje.

Tilbyggene på hver side av boligen har pulttak med sperrekonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Særlig rundt pipe og i enkelte deler av taktro.

• Opprinnelig takkonstruksjon har på et tidligere tidspunkt blitt hevet fra de opprinnelige tømmerveggene i gavlveggene og satt på en ny bærende konstruksjon. Det er ikke fremvist dokumentasjon på prosjektering eller utførelsen, og tidspunktet for endringen er ukjent. Det er ikke registrert åpenbare tegn til svekkelse i konstruksjonen, men ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene/skadene i takkonstruksjonen.
Konstruksjonen bør overvåkes, og nødvendige utbedringer må gjennomføres dersom skadene utvikler seg, for å unngå videre fuktskader, råte og redusert bæreevne i takkonstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på prosjektering og utførelse av heving av takkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt kvalitet og bæreevne, samt risiko for skjulte feil eller mangler som kan medføre fremtidige skader.
Videre undersøkelser anbefales for å avklare konstruksjonens tilstand.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i boligen består av tømmer- og bindingsverkkonstruksjon fra byggeår.
Enkelte fasader er etterisolert utvendig.
Utvendig kledning av liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er registrert noe generell slitasje, og lokale skader enkelte steder i kledning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Lokale utbedringer må påregnes.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Manglende museband/gnagesikring.



Skade i kledning.

TG 2 Vinduer - 1. og 2. etasje

Beskrivelse

Boligens 1. og 2. etasje har vinduer med fabrikkmalte trekarmer og 2-lags energiglass fra rundt 2012 og nyere dato.
Et vindu på soverom 2. etasje mot sør er fra 1980.

Vurdering av avvik:

• Vindu på soverom 2. etasje har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.



Eldre vindu soverom 2. etasje mot sør.



Nyere vindu.

TG 3 Vinduer - Kjeller

Beskrivelse

Eldre kjellervinduer av treverk med koblede glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte og knuste glass på kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

• Kjellervinduer med råte og knuste glass bør skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for vanninntrenging.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader, dårligere inneklima og ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Boligen har:
- 1 stk ytterdører av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass av nyere ukjent alder.
- 1 stk verandadør av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass av nyere ukjent alder.



Ytterdør.



Ytterdør.



Verandadør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har veranda på ca 42 m2, med utgang fra 1. etasje.
Verandaen har dekke av royalimpregnert treverk, og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med tett liggende kledning.









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra hage på sørside med vanger og trinn av impregnert trevirke. Rekkverk med liggende trebord.

Utvendig trapp fra gateplan på nordside med vanger i impregnert trevirke. Dekke av royalimpregnert trevirke.
Stående spiler på rekkverk og handløper av trevirke.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak utført med parkett, flis og vinylgulv.

Normale bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himling er i hovedsak utført med malte bygningsplater på vegg og malt MDF takpanel i himling.

Normale bruksmerker er registrert.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag. Tilbygg kjøkken er utført som stubbloftskonstruksjon.

Måling av høydeforskjeller i etasjeskillere er utført som stikkprøver i utvalgte rom. Stikkprøvemålinger gir kun indikasjon på lokale avvik og kan ikke anses som en fullstendig vurdering av hele konstruksjonen. Det kan derfor ikke gis garanti for tilstanden i øvrige deler av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er målt lokal høydeforskjell i gang 2. etasje på over 30 mm.

• Det er registrert en tilsiktet nivåforskjell mellom spisestue og stue på ca. 65 mm. I tidligere takstrapport er det opplyst at etasjeskillet er rettet opp med nytt bjelkelag.

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse.

Flere steder i kjelleren mangler bærende konstruksjoner støttepunkter under seg.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Nivåforskjellen kan medføre snublefare. Det anbefales å gjøre overgangen tydelig synlig og vurdere tiltak for å redusere høydeforskjellen.

• Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull.

• Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bæring fjernet under gulvdrager.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Provisorisk understøttelse av samme drager i annet rom.



Manglende støtte under annen gulvdrager.



Tilbygg kjøkken.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i ett område med moderat til lav forekomst av radon ifølge aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

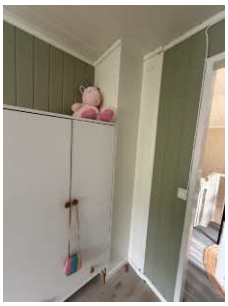
TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Pipen er rehabilitert med innvendig røykrør.
Feieluken er etablert i kjeller.
Feieluken er funksjonsprøvd og funnet i orden.
Heldekkende pipebeslag over tak og fastmontert takstige i metall.
Det er montert en vedfyringsovn i stue 1. etasje.



Ildsted 1. etasje



Pipe 2. etasje



Pipe kjeller

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Feieluke kjeller

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har gulv av betong og sandgrunn, samt vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.



Sprekk i mur mot øst. I overgang fra opprinnelig bolig og tilbygg bad.

Innvendige trapper

Beskrivelse

90 graders repostrapp med tette trinn mellom 1 og 2 etasje.
Vanger, trinn og spile rekkverk i malt treverk.

Rett tretrapp med repos til kjeller.
Vanger og trinn i treverk.

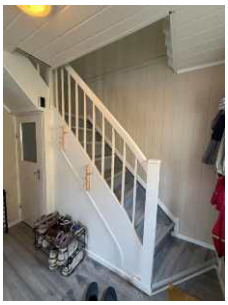
Stedvis knirk, samt bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte, profilerte dører av tre.

Normale bruksmerker er registrert.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert symptomer/spor etter skadedyr ved befaring.
Det gjøres oppmerksom på at dette baserer seg på det som er visuelt mulig å se ved vanlig gjennomgang av boligen. Det er ikke gjort ekstraordinære tiltak for å avdekke spor etter skadedyr.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr. I egenerklæring er det oppgitt det forekommer mus i kjeller, sannsynligvis grunnet utett dør.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår. Renovert i 2012 av rørlegger Nilson Haras og flislegger Tore Strøm.
Teknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater. Himlingen er utført med malt MDF takpanel.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler sokkellist og fuging i bunnen av platene, noe som medfører økt risiko for fuktopptak i platene.

Konsekvens/tiltak

• Rommet kan fungere med dør/vindu i våt sone, men det anbefales kun bruk av dusjnisje eller dusjkabinett med tette dusjvegger. Det gjøres oppmerksom på at endret bruk vil kunne medføre problemer.

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Gjennomføring i gulv, og manglende tetting i bunn av våtromsplater mot sokkelflis.



Vindu i våtsonen til dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har minimalt med fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



høyde topp gulv ved dør.



høyde topp gulv foran sluk ved dusj.



høyde topp gulv ved toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent tettesjikt under flis. Synlig vanntett sjikt på vegg av våtromsplater, og sluket er av plast.

Høydeforskjellen fra målbart område foran toppen av sluket til topp flis ved dørterskelen er 6 mm.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på hvordan tettesjikt/membran er lagt ved dør og under flis, noe som medfører usikkerhet om hva den reelle høyden er og hvordan utførelsen er.
Sluket var heller ikke tilgjengelig ved befaring for å måle fall til.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• 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 våtrommet.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjonen rundt våtsoner består av yttervegger.
Fuktmåling er gjennomført i tregulv under dusj i området til sluk uten å påvise unormale forhold.

Fukt ble målt til 13,5%. Alt under 15 vektprosent anses som tørt.

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve og ingen garanti for avvik andre plasser.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Vaskekjeller fra byggeår. Det er lagt til grunn at utførelsen følger byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet er utført med støpt betong på gulv og vegger, samt himling som ikke er kledd mot bjelkelag.
Opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg av betong og varmtvannsbereder er installert.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Rommet mangler tettesjikt og har et eldre, rustent nedstøpt stålsluk i gulvet.
Det er manglende fall til sluk, og rommet har ingen ventilering.

Rommet vil kreve en omfattende renovering dersom det skal håndtere fuktbelastning eller utilsiktet lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Omkringliggende konstruksjon er av betong.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Moderne kjøkken med profilerte og malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask i stål.
Integrert ovn, mikro, induksjonstopp, oppvaskmaskin og fryse -/kjøleskap.

Normale bruksmerker er registrert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Noe svelling og skader er registrert i innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokale utbedringer må påregnes.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk ut til friluft.
Kjøkkenvakt er montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og plast (rør i rør).
Kobberledninger av eldre ukjent alder.
Plastledninger er fra renoveringstidspunkt til bad og kjøkken (2012 og 2017).
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene er utført av rørlegger.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

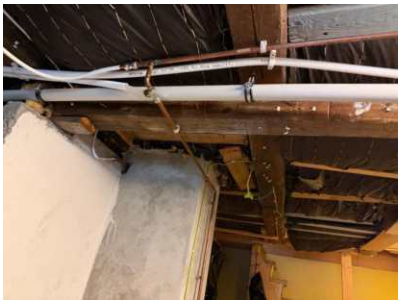
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Eier opplyser at vanntrykket på vasken på badet tidvis kan pulsere, spesielt ved høyt trykk på varmtvannet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan plutselig skade oppstå ved eldre anlegg.

• Det anbefales at rørlegger undersøker årsaken til pulserende vanntrykk på badet, spesielt ved bruk av varmtvann.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert komfort, økt slitasje på rør og armaturer, samt risiko for fremtidige lekkasjer eller skader på anlegget.





Stoppekran

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Enkelte oppholdsrom i boligen mangler ventiler i vindu eller yttervegg. Det er kun mulighet for lufting ved åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt luftfuktighet og risiko for kondens, muggsopp og råteskader på innvendige overflater og i bygningskonstruksjonene.



Manglende ventilasjon soverom 2. etasje.



Manglende ventilasjon stue 1. etasje.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe montert i stue.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Innerdel



Utedel



Teknisk informasjon utedel





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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005.
Lokalisert i kjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved kjellernedgangen. Hovedsikringen er på 50 A. Registrert kursfordeling er 1 x 25 A, 7 x 16 A og 2 x 15 A.

Anlegget er oppgradert og endret i flere perioder. Tidspunktet for opprinnelig installasjon eller eventuell total rehabilitering er ukjent.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Andøy Installasjon AS, signert 16.12.2024, for montering av 13 A elbillader på eksisterende 16 A kurs i garasje samt etablering av jordspyd. Det er også fremlagt samsvarserklæring, signert 11.08.2026, for arbeider utført etter el-tilsyn. Arbeidet er beskrevet som utskifting av stikkontakt i stue og etablering av stikkontakt for vaskemaskin fra eksisterende stikk.

Eier opplyser at Det lokale eltilsyn (DLE) nylig har kontrollert anlegget, og at registrerte avvik er utbedret av Andøy Installasjon AS. Tilsynsrapport og samsvarserklæring på utført arbeid for å lukke avvik er fremvist.

Undersøkelsen av det elektriske anlegget er forenklet og begrenset, og er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke avdekkes ved denne undersøkelsen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold under befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Kjellervegger og gulv er av eldre støpt konstruksjon uten synlig utvendig fuktsikring eller drenering.

Konstruksjonen er ikke utført med moderne løsninger for fukthåndtering, og fuktvandring fra terreng må påregnes. Det er registrert saltutslag og forhøyet fuktbelastning på enkelte flater.

I egenerklæringen er det oppgitt at forrige eier informerte om at det var utført arbeid på dreneringen, men årstall, firma og omfang er ukjent. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Dersom drenering og utvendig fuktsikring viser seg å mangle eller ha utilstrekkelig funksjon, må oppgradering påregnes.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport





TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i natursteinmur og betong. Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren på sørsiden av kjeller som går igjennom hele muren. Sprekker er også registrert andre steder.

Konsekvens/tiltak

• Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling.

• Skadene må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gjennomgående riss i grunnmur på sørside fra innsiden av kjeller.



RIss i grunnmur på nordside.



Gjennomgående riss i grunnmur på sørside fra utsiden av kjeller.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er hellende terreng fra boligen, i variert grad. Nordside har minst helning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall fra boligen på minimum 1:50, 3 meter ut fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen og ikke belaster dreneringssystemet unødvendig.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning og vanninntrenging i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.



Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type, med ukjent alder, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med ukjent alder, og er tilknyttet privat vannverk.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

• Kjellertrappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Enebolig: 3 Soverom, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Spisestue, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom, Entré

Andre bygg: Fjøs m/carport
Bruksareal andre bygg: 72 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

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

Markedsvurdering
Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten PropCloud som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Gårdsveien 14A	72	10-03-2025	2 500 000	2 640 000	36 666		Enebolig	58 m
2 Skoleveien 44	72	09-07-2024	1 850 000	1 910 000	26 527	1935	Enebolig	355 m
3 Bruvollveien 38	123	12-09-2025	2 510 000	2 640 000	21 463	1972	Enebolig	421 m
4 Bruvollveien 26	129	03-06-2024	1 600 000	1 720 000	13 333	1979	Enebolig	350 m
5 Skoleveien 29	186	29-08-2023	1 700 000	1 840 000	9 892	1951	Enebolig	257 m
6 Gårdsveien 59A	168	06-06-2025	1 100 000	1 130 000	6 726	1930	Enebolig	214 m

Kilde : PropCloud

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter: Avløp, feiing og eiendomsskatt. Fremvist.	Kr.		13 000
Tilkobling vannverk, estimert.	Kr.		3 500
Renovasjon, estimert.	Kr.		5 500
Forsikring, estimert.	Kr.		11 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.		18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**51 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 110 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 500 000**

Fjøs m/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	620 000
Sum teknisk verdi - Fjøs m/carport	Kr.		**230 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 730 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 150 000**

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

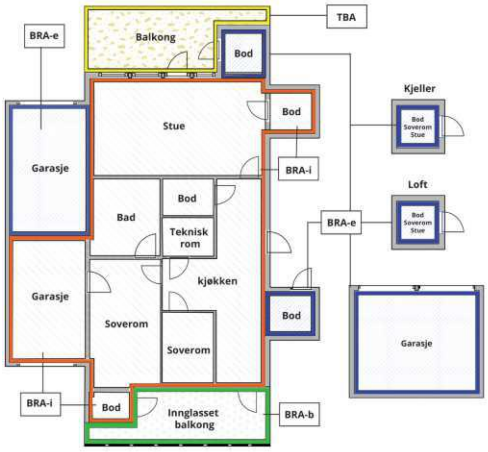
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	39			39	
1. etasje	52			52	42
Kjeller	36			36	
SUM	**127**				**42**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, gang, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Kjøkken, stue, bad, gang, spisestue		
Kjeller	Vaskekjeller, uinnredet kjellerrom, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunens arkiv, datert 18.04.1985. Tegningene samsvarer ikke fullt ut med dagens planløsning og utførelse. Dagens kjøkken er på tegningene vist som et lukket soverom, mens dagens gang/entré er vist som kjøkken. Det er videre åpnet opp mellom to tidligere mindre stuer, som i dag utgjør en åpen stue- og spisestueløsning. Verandaen på sørsiden er betydelig større enn inntegnet, og det er registrert avvik i vegger og rominndeling i 2. etasje.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det er ikke tatt stilling til om tiltakene er søknadspliktige eller om de lar seg godkjenne i ettertid. Forholdet anbefales nærmere avklart med Andøy kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025 - Andøy Installasjon - Montert elbil-lader.

2026 - Andøy Installasjon - Utbedring av feil fra el-tilsyn. Nytt stikk i kjeller og reparasjon av stikk i gang.

Fjøs m/carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje		33		33	
1. etasje		39		39	
SUM		**72**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje		Bod	
1. etasje		Bod, tørkebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør
	Sofie Norheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	39	242		0	397.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gårdsveien 27

Hjemmelshaver
Pettersen Fredrik Bjarte, Norheim Sofie Nordvang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Bleik, et fiskevær på nordvestsiden av Andøya. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikk, barnehage og Bleik Montessoriskole. Området har nærhet til Bleikstranda og gode muligheter for friluftsliv langs sjøen og i omkringliggende fjellterreng. Andenes, med et bredere handels- og servicetilbud, ligger ca. 10 km unna, mens Andøya lufthavn ligger ca. 14 km fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av «Reguleringsplan Bleik», plan-ID 200801, vedtatt 03.11.2008. Av eiendommens areal er ca. 384 m² regulert til boligformål og bevaring av anlegg innenfor felt Bev 1n, mens ca. 13 m² er regulert til kjørevei, felt T6. Reguleringsplanen inneholder særskilte bestemmelser for bevaring av bygningsmiljøet, blant annet krav til utforming, material- og fargebruk ved endringer og nybygg. Eksisterende bebyggelse tillates etter planen ikke revet. Tiltak som tilbygg, påbygg, fasadeendringer og ny bebyggelse kan kreve uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Maksimalt tillatt bebygd areal er angitt til 30 % BYA per tomt.

I kommuneplanens arealdel 2013–2024, plan-ID 201301, er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse og omfattes i sin helhet av hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø. Eventuelle fremtidige tiltak må avklares mot gjeldende plankart og bestemmelser hos Andøy kommune.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med plen og spredt beplantning. Gruset parkeringsplass. Omkringliggende gater er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift datert 14.08.2026 er gjennomgått. Det er registrert eldre leieavtaler/rettigheter til fordel for Bleik Elektrisitetsverk AS fra 1931, vedrørende vannfall og grunn mv., og Bleik Vannverk fra 1933. Videre foreligger erklæring/avtale fra 1961 med rettigheter og bestemmelser i forbindelse med eiendommens fradeling, samt jordskifte/grensegangssak fra 1984. Dokumentenes faktiske utstrekning og betydning for dagens bruk av boligeiendommen er ikke vurdert og anbefales nærmere avklart av eiendomsmegler.

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Bygninger på eiendommen

Fjøs m/carport



Anvendelse

Byggeår
1925

Kommentar
Det foreligger ikke sikre opplysninger om byggeår i matrikkel eller byggesak. Byggeår er derfor usikkert og vurderingen er gjort med forbehold om manglende dokumentasjon.

Standard
Bygget har noe lav standard. Påkostninger og utbedringer må forventes.

Vedlikehold
Bygget er eldre og mangelfullt vedlikeholdt. Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse
Bygningen er oppført med fraukjeller i støpt betongkonstruksjon fra byggeår.
Vegger består av uisolert reisverk over to etasjer kledd med stående kledning.
Saltak- og pulttakkonstruksjon med plassbygde sperrer, tekket med metallplater uten takrenner og nedløp.
Vinduer med eldre koblet glass og enkle tredører.

Carport er oppført i senere tid og er utført med impregnert trevirke og tekket med ståltak.
Det er lagt opp strøm til elbil lader i carport.

Saltakkonstruksjonen er forsterket i senere tid med nye undergurter.
Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og må påregnes utbedringer og kostnader.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2026	
2	15.08.2026	Lagt til bilder i konstruksjoner.

For gyldighet på rapporten se forside

Gårdsveien 27 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 242
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Norheim, Sofie Nordvang
07.07.2026
Signed bankID

Pettersen, Fredrik Bjarte
07.07.2026
Signed bankID

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

Sofie Nordvang Norheim

Fredrik Bjarte Pettersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gårdsveien 27
8481 Bleik

1871-39/242/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av skadet takkonstruksjon. Innfesting til taksperrer ble forsterket og taket bygd opp på nytt.

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

- **Ja**

Sprekk i murvegg/gulv i kjeller. Har vært der siden boligen ble kjøpt.

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

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

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

- **Ja**

Blir fukt på gulv ved mye nedbør/snøsmelting, det renner inn fra kjellerdør da det ikke er helt tett.

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Ukjent årstall og firma, men forrige eier opplyste at dette hadde blitt gjort.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

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?

- **Ja**

Av og til mus i kjeller, antageligvis grunnet utett dør.

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

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

Tekniske installasjoner

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

- **Ja**

Av og til pulserer vannet i vasken på badet. Kan skje ved høyt trykk på varmtvannet. Ukjent årsak, kommer og går.

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Nilsson Haras

   Beskrivelse av arbeidet: Helrenovering av bad og reparasjon av tett avløp, tidligere eier.

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Andøy installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av feil fra el-tilsyn. Nytt stikk i kjeller og reparasjon av stikk i gang.

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

   Firmanavn: Andøy installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbil-lader.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

- **Ja**

Utvidet i flere trinn av tidligere eiere. Vi har ikke utvidet, men bygd trapp ned fra veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Tidligere tiltak skal være godkjent.

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

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

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

- **Ja**

Huset er bygd før det fantes krav om ferdigattest.

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

- **Ja**

Rapport fra tidligere salg, samt forsikringsrapport (IF boligsjekk).

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**



Carporten er i god stand, men fjøsen er preget av at den er gammel.

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

- **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.

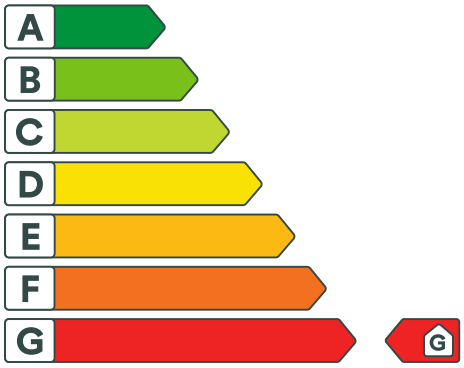
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Gårdsveien 27, 8481 BLEIK**	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321625**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190304337**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **242**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **422,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **493,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 963 kWh**



Gårdsveien 27, 8481 BLEIK

Detaljering

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



Gårdsveien 27, 8481 BLEIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

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

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 15: 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 elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

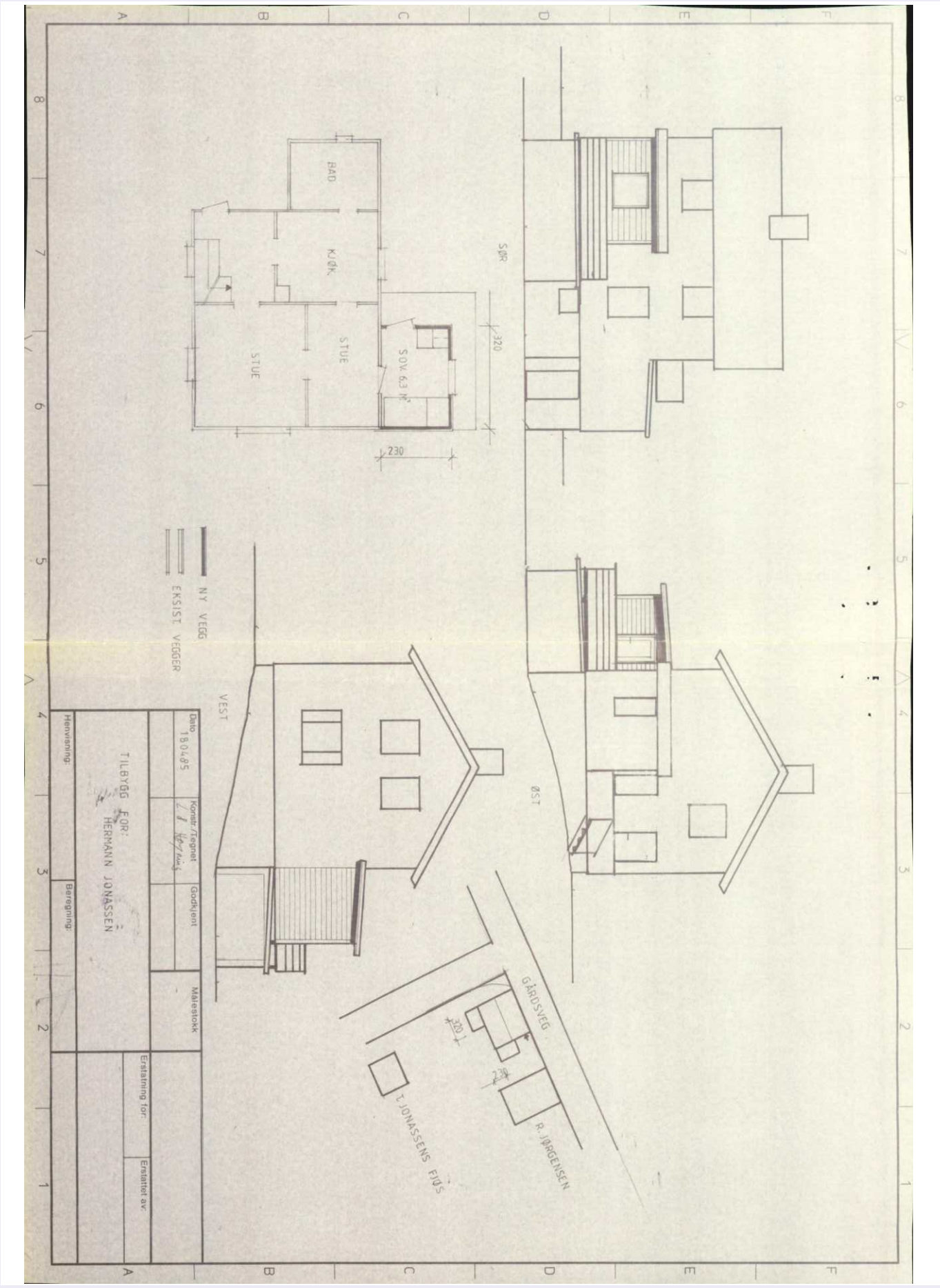
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

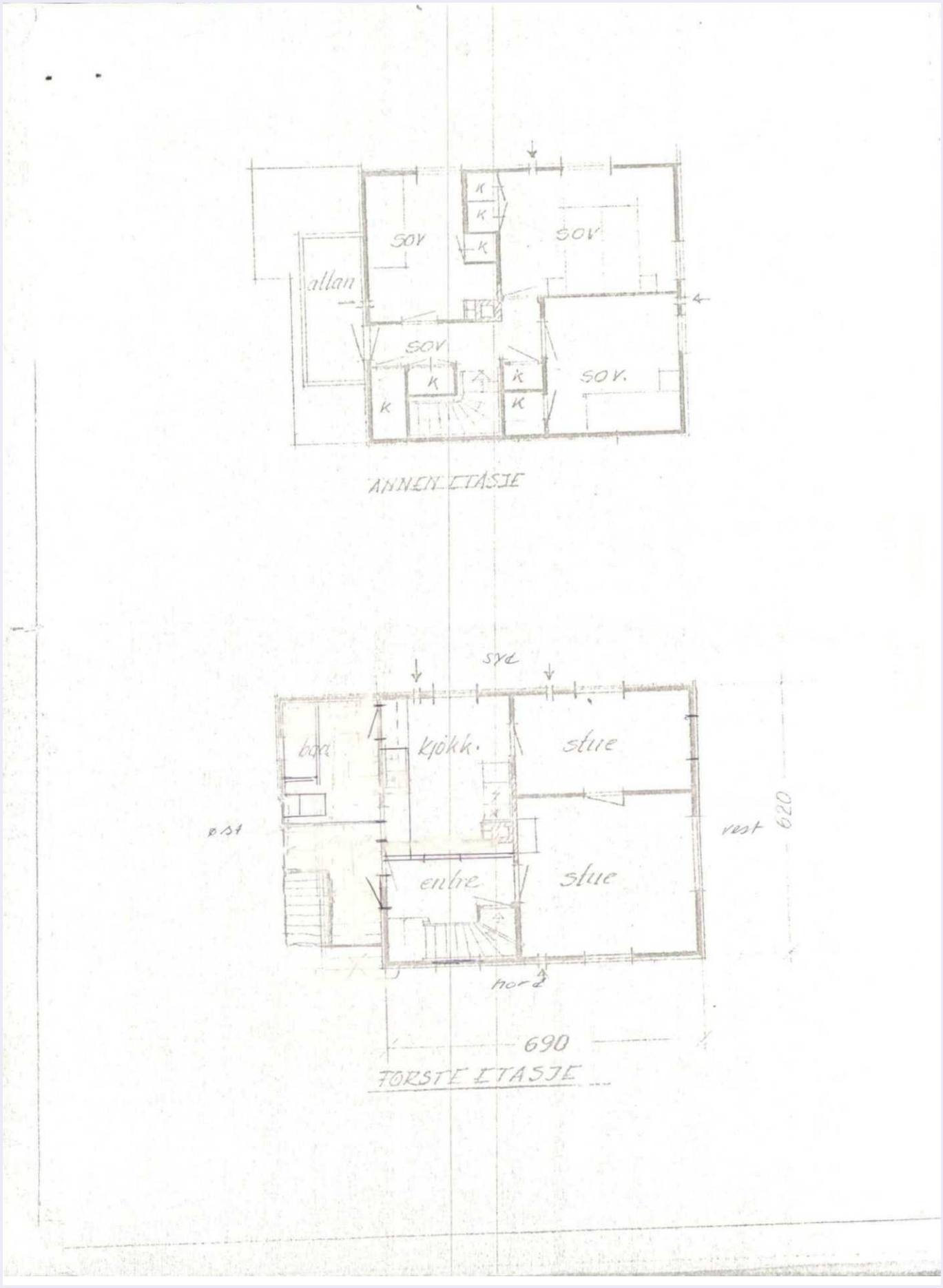
Vedlegg


BAD
KJØK.
STUE
STUE
SOV. 6,3 M²
320
230
SØR
NY VEGG
EKSIST. VEGGER
VEST
ØST
GÅRDSVEG
T. JONASSENS FIØS
R. JØRGENSEN
TILBYGG FOR:
HERMANN JONASSEN
Dato
18.04.85
Konstr./tegnet
Godkjent
Målestokk
Henvisning:
Beregning:
Erstatning for:
Erstattet av:

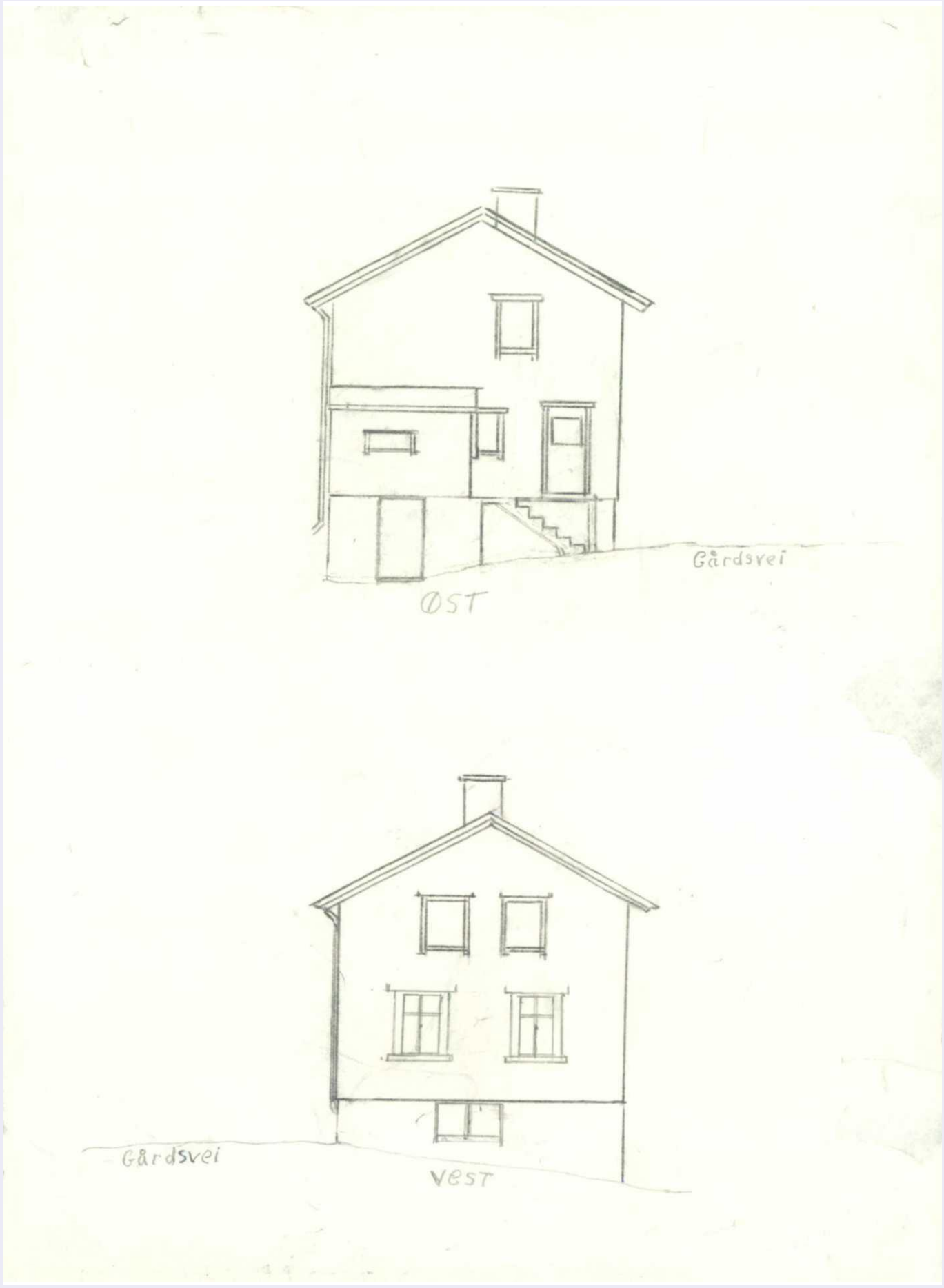
Vedlegg



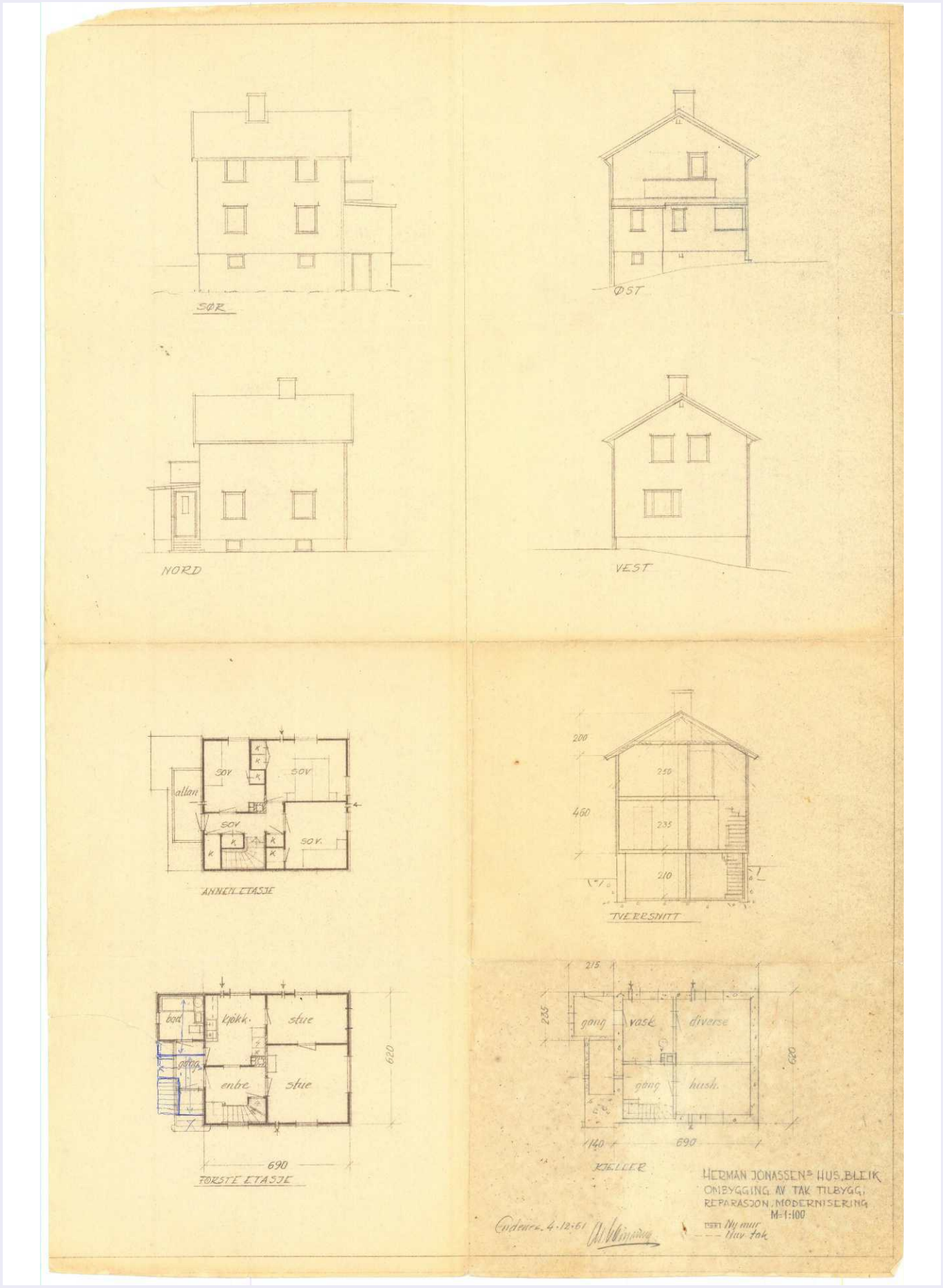
Vedlegg


K
K
K
SOV
SOV
allan
SOV
K
K
K
K
SOV.
ANNEN ETASJE
syd
bod
kjökk.
stue
øst
vest
620
entre
stue
nord
690
FORSTE ETASJE

Vedlegg



Vedlegg


SØR
ØST
NORD
VEST
ANNEN ETASJE
allan
SOV
SOV
SOV
SOV.
TVERRSNITT
200
460
250
235
210
FØRSTE ETASJE
bod
kjøkk.
stue
gang
enbe
stue
690
620
KJELLER
215
235
gang
vask
diverse
gang
hush.
140
690
620
HERMAN JONASSEN'S HUS, BLEIK
OMBYGGING AV TAK TILBYGG,
REPARASJON, MODERNISERING
M=1:100
Ny mur
Nav tak
Endret 4.12.61

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 242	**Kommune:**	1871	Andøy
Adresse:				
Veiadresse:	Bruvollveien 1, gatenr 3901 8481 Bleik	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	111 2	Bleik Nord 2
Oppdatert:	14.01.2021	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10080303 7862	Andøy Bleik
Veiadresse:	Gårdsveien 27, gatenr 3904 8481 Bleik			
Oppdatert:	14.01.2021			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Langstrand i	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.01.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	397,8 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	08.07.2025	Berørt	1871/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.07.2025	Berørt	1871/39/84	0,0
			Berørt	1871/39/85	0,0
			Berørt	1871/39/88	0,0
			Berørt	1871/39/156	0,0
			Berørt	1871/39/242	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	29.07.2024	Avgiver	1871/39/85	-143,9
	Matrikkelført:	29.07.2024	Berørt	1871/39/156	0,0
			Berørt	1871/39/242	0,0
			Mottaker	1871/39/84	143,9
Annen forretningstype	Forretning:	26.07.2024	Berørt	1871/39/84	0,0
	Matrikkelført:	26.07.2024	Berørt	1871/39/85	0,0
			Berørt	1871/39/86	0,0
			Berørt	1871/39/88	0,0
			Berørt	1871/39/156	0,0
			Berørt	1871/39/210	0,0
			Berørt	1871/39/242	0,0
			Berørt	1871/39/506	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.04.2014	Berørt	1871/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	04.04.2014	Berørt	1871/39/84	0,0
			Berørt	1871/39/210	0,0
			Berørt	1871/39/242	0,0
			Berørt	1871/39/408	0,0
Feilretting	Forretning:	21.01.2009	Berørt	1871/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.01.2009	Berørt	1871/39/242	0,0
Skylddeling	Forretning:	02.01.1961	Avgiver	1871/39/47	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1871/39/242	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gårdsveien 27	Bolig	131,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	131,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	131,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	190304337			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			41,0		41,0				
H01	1		45,0		45,0				
H02			45,0		45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190304345			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



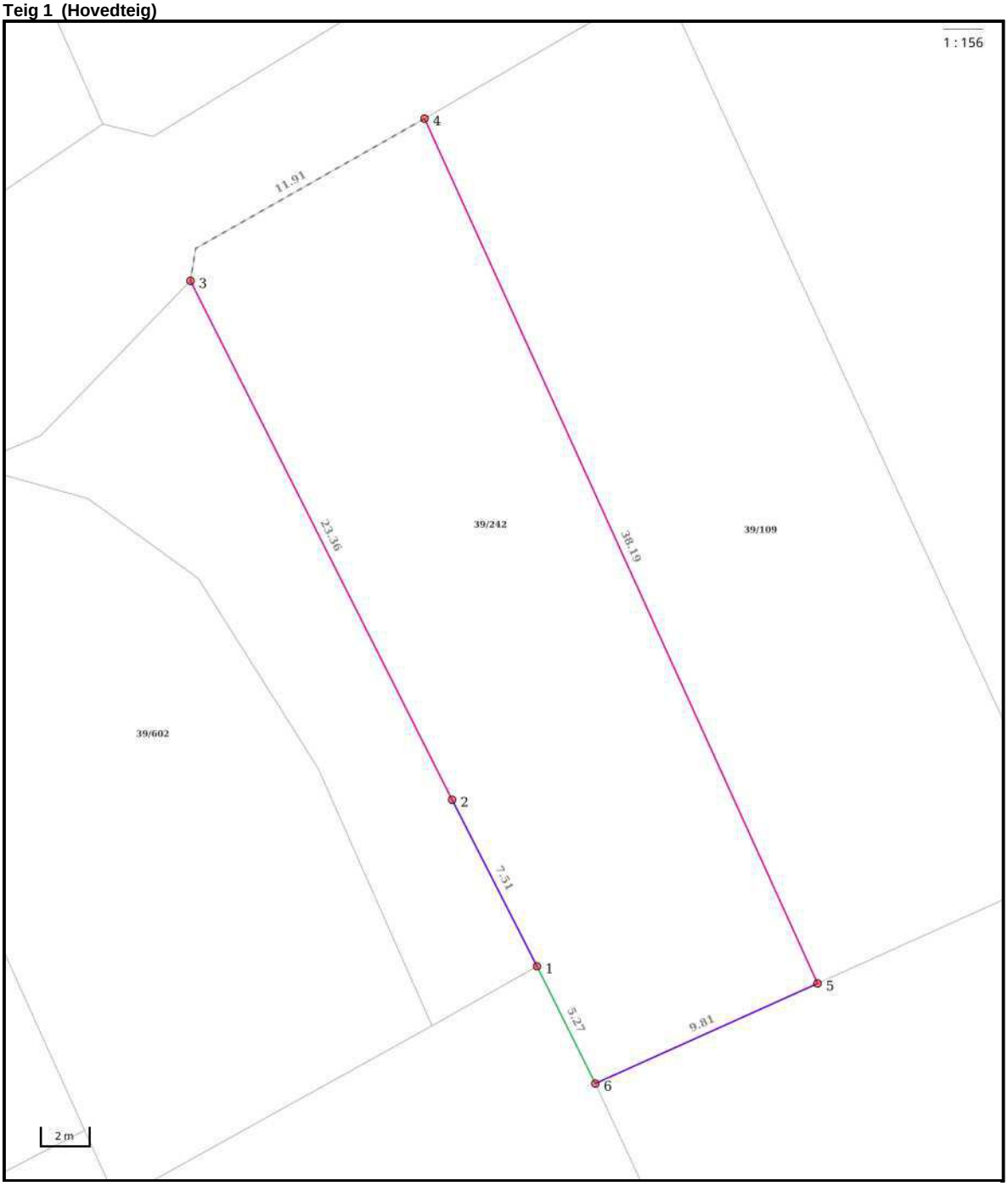
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 397,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

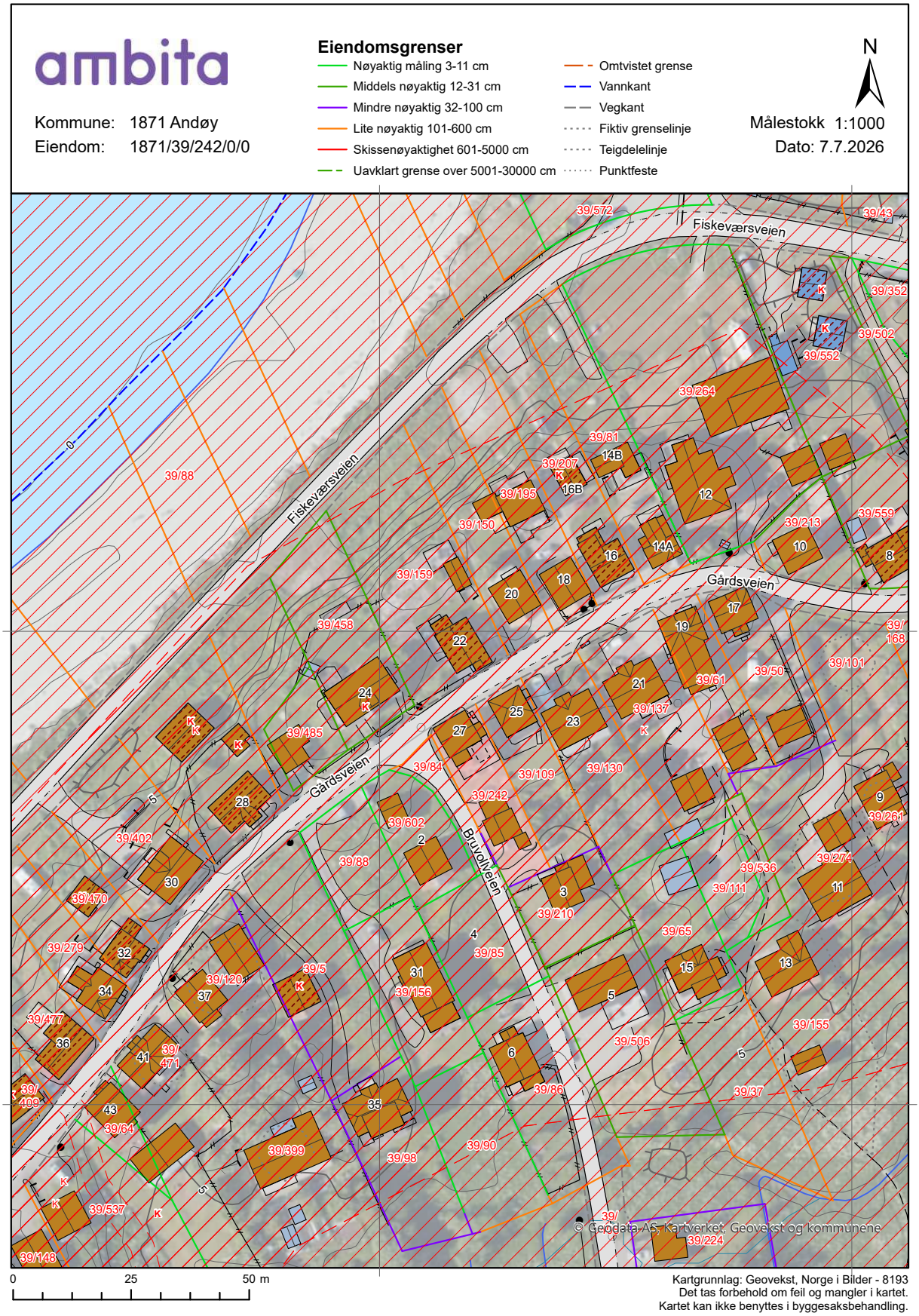
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 685 250,60	538 024,86	7,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 685 257,29	538 021,44	23,36m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 685 278,14	538 010,90	11,91m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
4	7 685 284,66	538 020,33	38,19m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	7 685 249,91	538 036,16	9,81m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 685 245,89	538 027,21	5,27m	Beregnet	16		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

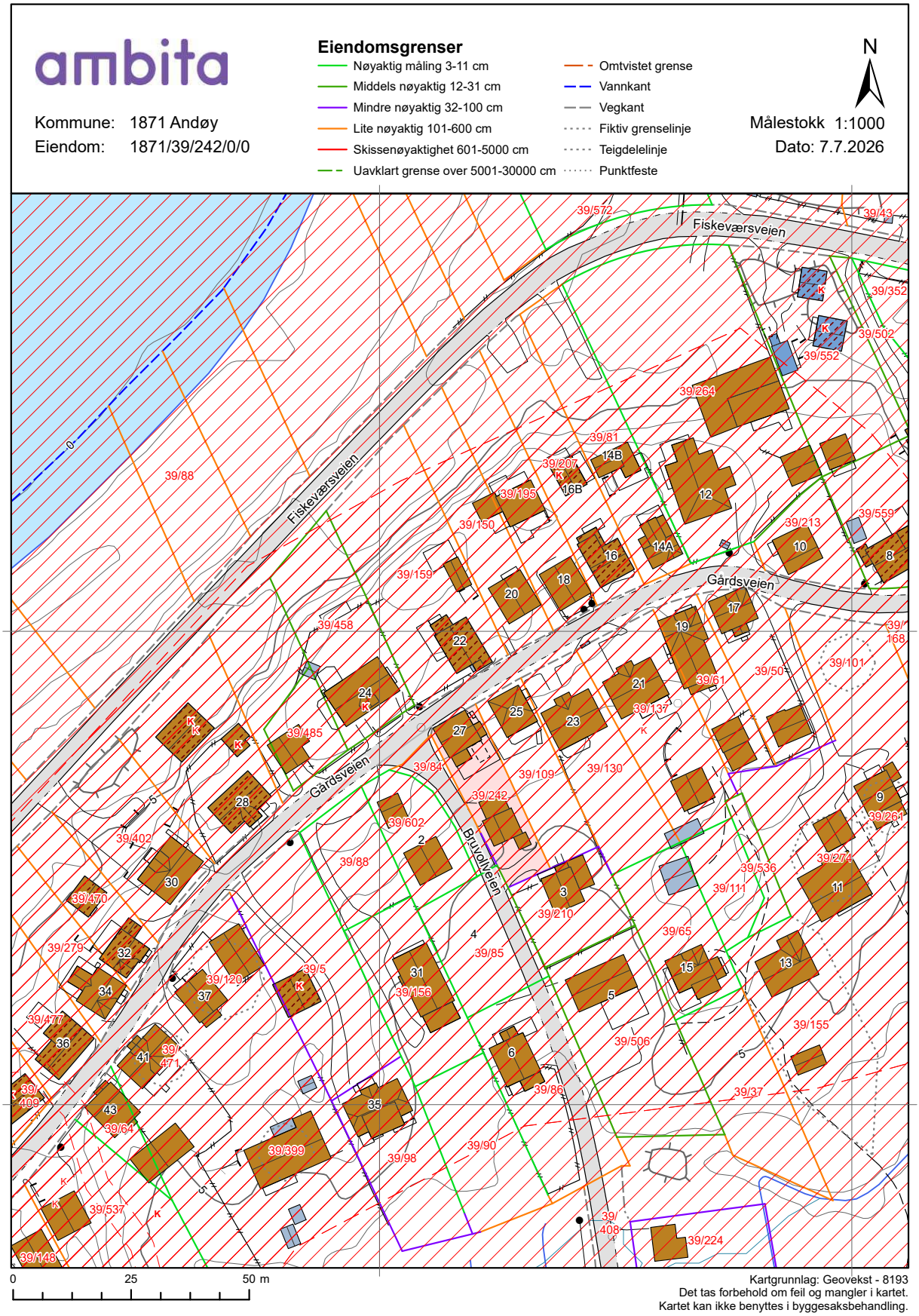
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1871 Andøy
Eiendom: 1871/39/242/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 7.7.2026
Fiskeværsveien
Gårdsveien
Bruvollveien
39/572
39/43
39/352
39/502
39/552
39/264
39/81
39/207
39/195
39/150
39/213
39/559
39/88
39/159
39/458
39/168
39/101
39/50
39/61
39/137
39/485
39/84
39/109
39/130
39/242
39/602
39/261
39/536
39/274
39/111
39/210
39/65
39/85
39/402
39/470
39/279
39/120
39/5
39/156
39/477
39/471
39/155
39/506
39/86
39/37
39/64
39/399
39/98
39/90
39/537
39/148
39/224
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1871 Andøy
Eiendom: 1871/39/242/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 7.7.2026
Fiskeværsveien
Gårdsveien
Bruvollveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Andøy
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/242/0/0
Adresse: Bruvollveien 1, 8481 BLEIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/07/2026



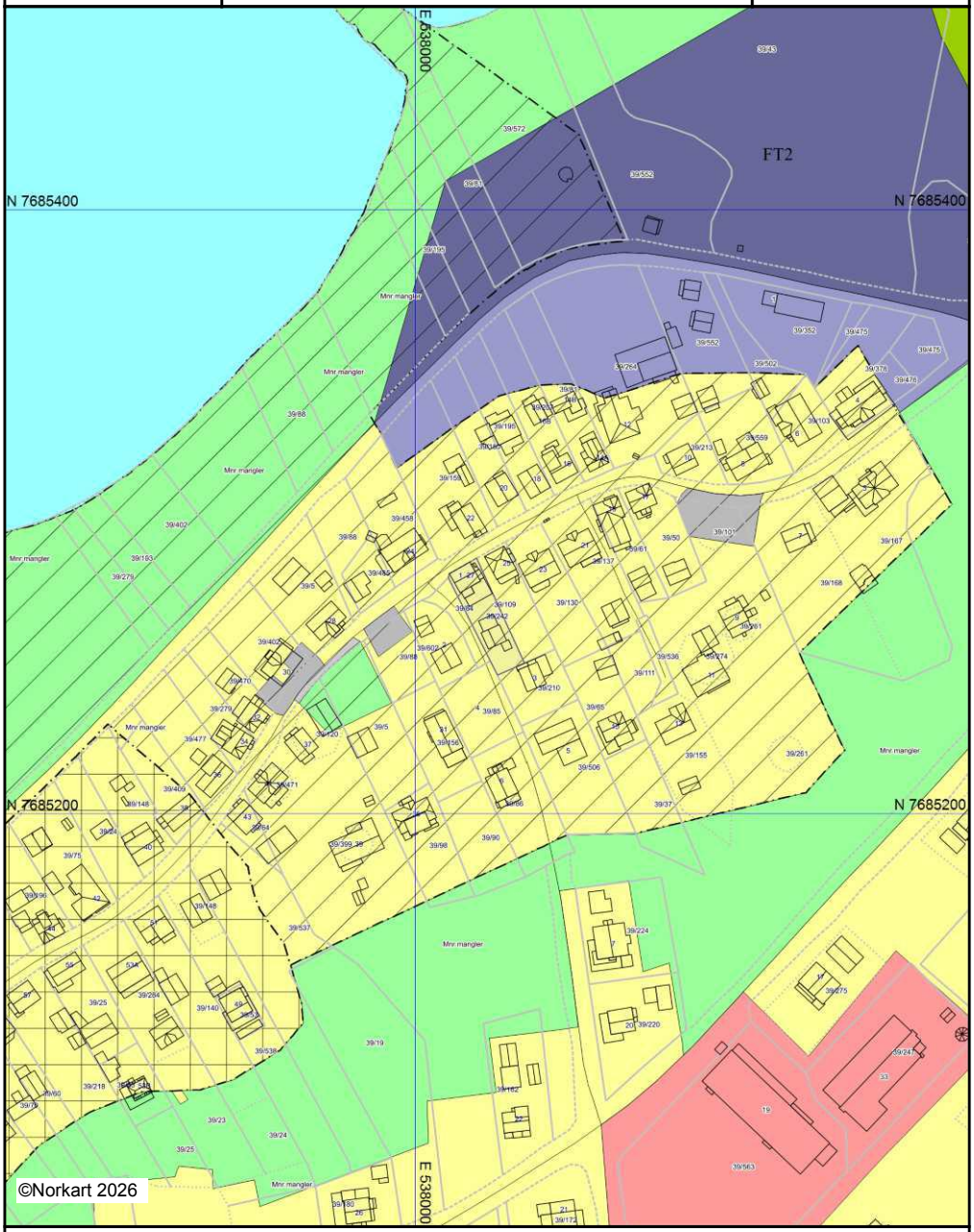
Andøy kommune

Kommuneplan

Eiendom: 39/242
Adresse: Bruvollveien 1
Utskriftsdato: 07.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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



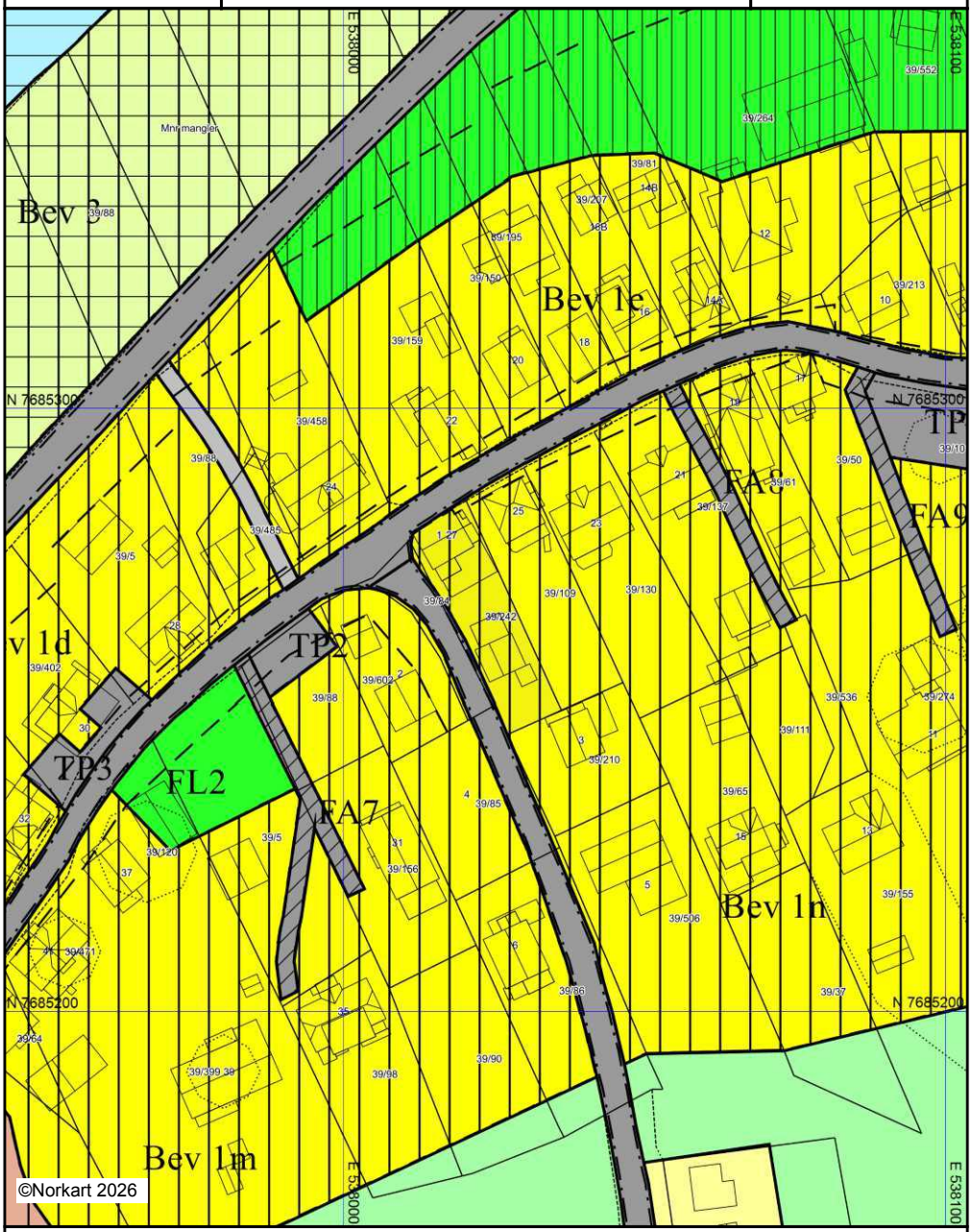
Andøy kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 39/242
Adresse: Bruvollveien 1
Utskriftsdato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



REGULERINGSPLAN FOR BLEIK
Bestemmelser og retningslinjer

Planens navn	**Reguleringsplan for gamle Bleik**	
Arkivsak		
Arkivkode		
Vedtatt		
Forslag ved	**X**	**Offentlig ettersyn, dato 04.06.07.. Korr. 18.03.08 og 20.05.08**
		Sluttbehandling, dato

§ 1 Planens intensjoner

Gamle Bleik representerer et livskraftig lokalsamfunn som har stor lokal, regional og nasjonal kulturhistorisk verdi.

Planens intensjoner er :

- Stedet skal bevares og videreutvikles på grunnlag av de etablerte historiske, antikvariske og miljømessige verdier.
- Strukturen i bebyggelsen og det karakteristiske samspillet mellom hovedhus og uthus skal bevares.
- Strukturen og typologien skal styre videreutvikling, fornying og nybygging.
- Planen skal legge til rette for et godt bomiljø og for næringsvirksomhet, spesielt reiseliv.

I tillegg til plankart og bestemmelser består planen av :

- **Analyse :**
  1. Stedsavgrensing, prinsipiell områdeavgrensing
  2. Fornminner og særpreget landskap
  3. Bebyggelsesstruktur / typologi
  4. Særpregede enkeltobjekter
- **Illustrasjonsplaner :**
  1. Prinsipper for områdeinndeling og formål
  2. Prinsipper for fortetting
  3. Eksempler på ombygging
- **Tiltaksplan**

Planområdet er avgrensa på plankartet og delt inn i følgende formål :

1.	**BYGGEOMRÅDER (PBL § 25.1)**	
1.1	Bolig – frittliggende småhusbebyggelse	BB 1-6
1.2	Allmennyttig forsamlingslokale	BA 1
1.3	Industri / lager	I/L 1
1.4	Fiskebruk/Havn/Bevertningssted/Parkering	BN 1
1.5	Hotell	BH 1
3.	**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25.3)**	
3.1	Kjørevei	T 1-8
3.2	Gang- og sykkelveg	GS 1-7
3.3	Parkeringsplass	TP 1-5
3.4	Torg	Torg
3.5	Havneområde landdelen	TH 1-3
3.6	Havneområde i sjø	THS 1
4.	**FRIOMRÅDER (PBL § 25.4)**	
4.1	Park med parkering	F1
4.2	Park (inkl lek)	F2
4.3	Anlegg for idrett og sport	F3
4.4	Lekeplass	Flek 1-2
4.5	Turvei	FT 1-2
6.	**SPESIALOMRÅDER (PBL § 25.6)**	
6.1	Bevaringsverdig bygningsmiljø	Bev 1 a - n
6.2	Kulturminneområde - fornminner	Bev 2 a – c
6.3	Kulturminneområde - båtstøer	Bev 2 d
6.4	Bevaringsverdig friluftsområde	Bev 3
6.5	Hjellbruk	SH 1
6.6	Campingplass	SC 1
6.7	Friluftsområde	SF 1-5
6.8	Friluftsområde i sjø	SFS 1-2
6.9	Parkbelte i industriområde	SP 1
6.10	Frisiktsone	SF 1-4
7.	**FELLESOMRÅDER (PBL § 25.7)**	
7.1	Felles avkjørsel	FA 1-9

Planens bestemmelser er ordna med juridisk bindende bestemmelser og retningslinjer :

Bestemmelser	***Retningslinjer***
Definisjon: Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil bla si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene. Kfr MDs veileder for Regulerings- og bebyggelsesplaner.	***Definisjon:*** *Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser*

§ 1 Byggeområder

1.1 Bolig – frittliggende småhusbebyggelse *BB 1 - 6 (gjelder også bebyggelse i Bev 2b)*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.1.1 Formål og grad av utnytting a) Området kan nyttes til bolig med tilhørende anlegg. Innslag av næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse eller fare for strøket tillates. b) For hver tomt settes maks BYA = 30 %. Boligens maks. høyder : raft/gesims 6 m, møne 9 m. Maks grunnflate for garasje 50 kvm. a) For hver boenhet skal det settes av 1 plass til egenparkering av bil. Det skal settes av minst 40 m2 egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. b) Tomt skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse gis.	*Sosi-kode : 111 frittliggende småhusbebyggelse (bolig)* *Garasje er medtatt i BYA.*
1.1.2 Struktur og utforming Strukturen i den eksisterende bebyggelsen skal opprettholdes. Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter, og fortrinnsvis ha saltak.	

1.2 Allmennyttig formål – forsamlingslokale *BA 1*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.2.1 Formål og grad av utnytting Området skal nyttes til allmennyttig formål – samfunnshus. U-grad: maks BYA = 100 % . Maks høyder: møne 5,5 m og gesims 4 m.	*Sosi-kode : 177*
1.2.2 Struktur og utforming Mindre til- og ombygginger tillates. Uttrykk skal tilpasses den eksisterende bygningen.	
1.2.3 Parkering Krav til parkering ihht bygningens funksjon og BRA.	*Parkering kan løses innenfor BA 1 og/eller i F1 friområde park / parkering.*
1.2.4 Utomhusarealer Tomt skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse gis.	

1.3 Industri / lager IL 1

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.3.1 Formål og grad av utnytting a) Området kan nyttes til industri og lager. Utelagring skal skjermes, og finne sted nord for bebyggelsen. Biloppstilling tillates mot vei. b) U-grad IL 1: maks BYA = 60% Mønehøyde: maks 7 m. c) Krav til parkering ihht bygningens funksjon og BRA d) Før det gis tillatelse til endring av dagens situasjon/byggetillatelse skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele området. Planen skal ivareta god utforming av evt. nye bygg, lagerområde, atkomstforhold ol. e) Tomt skal opparbeides og ferdigstilles ihht levert utomhusplan før brukstillatelse gis. Parkbelte skal opparbeides.	*Sosi-kode : 140* *Parkering, utelagring etc inngår i BYA.*
1.3.2 Struktur og utforming Strukturen i den eksisterende bebyggelsen skal opprettholdes.	

1.4 Næringsområde : Fiskebruk/ bevertningssted/ havneområde *BN*

Sosi-koder : 660 bevaring av bygning og anlegg, 630 spesialområde fiskebruk, 182 bevertningssted, 380 off trafikkområde landdelen

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.4.1 Plankrav Før nye tiltak kan igangsettes, skal det utarbeides samla bebyggelsesplan for havneområdet BN og TH3 (se egne bestemmelser for TH3, § 3.5). Bebyggelsesplanen skal legge til rette for at : ▪ næringsvirksomhetene fiskebruk og turisme samvirker på en best mulig måte ▪ funksjonen som offentlig havn / kai ivaretas ▪ bygningsmessige tiltak tilpasses skala på Bleik samtidig som den kan nytolke stedets etablerte arkitektur ▪ det helhetlige uttrykket som fiskebruksmiljø skal bevares	*Kystverket avd. Kabelvåg og eiere av fiskebruket skal være part i utarbeidelse av bebyggelsesplan.* *Forskjønning/opprydding i området tillates uten at krav om bebyggelsesplan utløses.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
Dokumentasjonskrav bebyggelsesplan : ▪ **Plankart** 1 : 500 og bestemmelser dersom de er mer presise enn denne planen, ▪ **Illustrasjonsplan** og snitt 1 : 500 som viser ny og eksisterende bebyggelse, endring av terreng, infrastruktur (vei, parkering, vann og avløp). ▪ **Nybygg** (plan, snitt og fasade) 1 : 200	

1.4.2 Formål og grad av utnytting a) Området kan nyttes til næringsvirksomhet tilknytta fiske kombinert med anlegg for turisme samt offentlig havneformål og bussoppstilling. b) Trafikkareal i havna (TH3) skal være tilgjengelig fra BN, jfr. § 3.5.b Tiltak som berører havneanleggenes funksjon skal høres med Kystverket, avd. Kabelvåg. c) U-grad for hele området: maks BYA = 25 %. Mønehøyde: maks 7 meter. d) Krav til parkering ihht bygningens funksjon og BRA. I tillegg til egen- og gjesteparkering for personbiler skal behov for bussparkering vurderes. e) Tomt skal opparbeides og ferdigstilles ihht levert situasjonsplan før brukstillatelse gis.	*Fiske : både tradisjonelt og som turisme* *Turisme fortrinnsvis tilknytta Turistveiprosjektet* *Bussparkering bør fortrinnsvis løses ved adkomsten til stedet, se FP 1.* *BYA er beregnet ut fra formålets totale areal inkl arealet i sjø. Parkering inngår i BYA.*
1.4.3 Struktur og utforming Strukturen i den eksisterende bebyggelsen skal opprettholdes. For nybygg tillates regularistiske grep dersom de kan begrunnes.	

1.5 Næringsområde : Hotell *BH 1*

Sosi-koder : 181 hotell

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.5.1 Formål og grad av utnytting a) Bygningen skal brukes til hotell. b) Bygningsmassen kan vedlikeholdes. c) Utvidelse tillates ikke.	

§ 3 Offentlige trafikkområder

3.1 Offentlig kjøreveg *T 1–8*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Kjøreveiene T 1- 8 er forutsatt brukt av både gående, syklende og kjørende og skal ha utforming og skilting som minsker trafikkfaren ved dette. b) Veier skal opparbeides med fast dekke. VA-anlegg tillates lagt under veier. c) Nye og eksisterende avkjørsler til fylkesveg er vist med streksymbol i planen d) Boligavkjørslene skal utformes som type P. e) Avkjørsler til I/L1 skal utformes som type LL.	*Nye kryss og avkjørsler skal utformet forskriftsmessig og i tråd med vegnormal 017 mht. sikt og stigning.*

3.2 Gang- og sykkelvei *GS 1-7*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Gang- og sykkelveier skal opparbeides med fast dekke.	

3.3 Parkeringsplass *P 1 - 5*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke.	

3.4 Torg

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Området kan utvikles som sosialt møtested som gis universell forming. Det tillates satt opp et bygg for torgfunksjon/salg/utadrettet virksomhet. Maks grunnflate: xx og mønehøyde: xx (en etg)	

3.5 Havneområde landdelen (moloer og kai) *TH 1 – 3*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) TH 1 –2 brukes til molo. Trafikkområdene skal være allment tilgjengelige. Mindre bygnings-messige tiltak tillates dersom de er tilknytta moloens funksjon.	*Se gjeldende havneplan (Andøy kommune 2003)*
b) TH3 skal brukes til kai med adkomst fra vei og molo. Trafikkområdene havn skal være allment tilgjengelige.	*Regional kulturminnemyndighet skal høres i byggesaker*
c) Tiltak som berører anleggenes funksjon skal høres med Kystverket, avd. Kabelvåg.	

3.6 Havneområde i sjø *THS 1 - 2*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) THS 1 – brukes til trafikkareal tilknytta havnas funksjon. Det er ikke tillatt å etablere tiltak som kan forstyrre ferdsel og navigasjon.	
b) Flytebrygger med tilhørende adkomstveier tillates etablert.	
c) Tiltak som berører havneområdet skal høres med Kystverket, avd. Kabelvåg.	

§ 4 Friområder

4.1 Park med parkering – *F 1*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
Før tiltak kan igangsettes, skal det utarbeides situasjonsplan for området. Situasjonsplanen skal vise: ▪ Avgrensning og utforming av parkeringsareal ▪ Sikker adkomst til lekeområdene ▪ Hvordan naturkvaliteter ivaretas, samt overvannshåndtering ▪ Plassering av evt informasjonstavle	*Sosi : 410 park*

4.2 Elveparken *F2*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Området skal brukes til park med lekeplass. Mindre bygninger og installasjoner tilknytta	*Sosi : 410 park* *Lekeplass for litt større barn, aldersgruppe 5 – 12*

formålet tillates. b) Eksisterende kulturlandskap med bru og vegetasjon skal bevares. c) Turveier kan opparbeides med fast dekke i en bredde 1,5 m og skal være universelt utformet dersom dette ikke gir store landskapsinngrep.	*år.*

4.3 Idrettsanlegg *F3*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Området skal brukes til idrettsbaner med tilhørende anlegg. b) Eksisterende landskap rundt banen skal bevares. c) Samfunnshuset og idrettsplassen skal fungere i sammenheng og evt. utvikling av samfunnshuset kan skje innenfor F3.	*Tilhørende anlegg : Bygninger og installasjoner som tribune og "speakerbu" tilknytta formålet tillates. Lekeplass for aldersgruppe 10 – 16 år.*

4.4 Lekeplass *F lek1 - 2*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Lekeplasser skal opparbeides i tråd med formålet.	*For mindre barn, aldersgruppe 0 – 6 år.*

4.5 Turvei *FT 1 - 2*

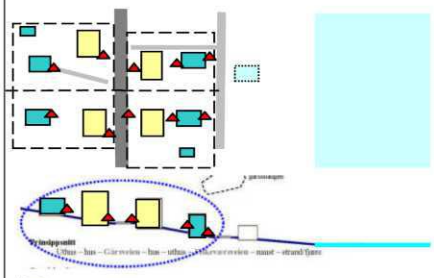
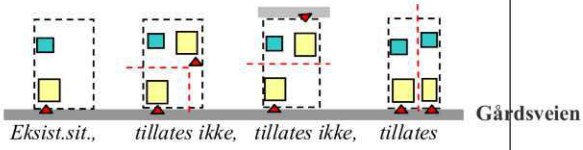
Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Turveier kan opparbeides som sti, evt. gruses.	

§ 6 Spesialområder

§ 6.1 Bevaringsverdig bygningsmiljø - *Bev 1 a – n*
(gjelder også bebyggelse i Bev 2a)

Sosi-kode : 660 bevaring av bygninger og anlegg kombinert med formål : sosi 110 boliger med tilhørende anlegg

Bestemmelser	*Retningslinjer*
6.1.1 Formål a) **Hovedhus** skal brukes som bolig. Forretning tillates i 1. etasje mot Gårdsveien og/eller mot torget.	

b) **Uthus** kan brukes til småskala næringsformål som f.eks utleie, forretning, kontor etc og evt til fritidsformål eller ekstra boenhet inntil 50 BRA. Det tillates maks en boenhet i uthus. Garasje på tomta skal løses integrert i uthus. c) Større forretning, industri, lager etc. tillates ikke innafor området. Virksomheter som medfører særlig brannfare eller er til vesentlig ulempe for beboerne i området tillates ikke.	
6.1.2 Struktur og u-grad **a) Struktur : hovedhus og uthus** Strukturen i bebyggelsen skal bevares og styre ny bebyggelse, og hver gårdsenhet skal bestå av hovedhus og uthus. **Uthus** plasseres bak hovedhuset, med hovedadkomst mot dette. For uthus mot Fiskeværsveien tillates biadkomst til feks garasje, men hovedadkomst til uthus skal være mot hovedhus. Garasje skal integreres i uthus, ikke etableres som frittliggende. **b) Plassering av ny bebyggelse ved fortetting** **Hovedhusene** skal plasseres nærmest mulig Gårdsveien i pakt med strøkets karakter for å sikre hovedgata som rom. Langs Gårdsveien er vist påbudt byggelinje på plankartet. **Uthus** skal plasseres innenfor byggegrense mot vei. **Hovedhus og uthus** kan plasseres med en vegg i nabogrense innafor rammen av byggeforskriftene. Der det ikke er vist byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense. Omriss av planlagt bebyggelse, som er vist på **illustrasjonsplan 2**, er veiledende for plassering av ny bebyggelse. **c) Fradeling** Deling av eiendom tillates kun som "deling på langs" slik at strukturen i bebyggelsen opprettholdes, jfr retningslinje. **d) Utnyttingsgrad** For hver tomt settes maks BYA = 30 %. **e) Utomhusarealer** For hver boenhet skal det settes av 1 plass til egenparkering av bil. Det skal settes av minst 20 m2 egnet privat uteoppholdsareal pr. boenhet.	***Jfr. analysekart 3, illustrasjonsplan 2*** ***Strukturen i bebyggelsen :*** *Bebyggelsen er organisert i gårdsenheter. Hovedstrukturen i bebyggelsen er en addering av gårdsenheter. Gårdsenhetene består av et hovedhus mot Gårdsveien og uthus bak dette, fortrinnsvis et, maks to uthus. Hovedhusene er lokalisert til og henvender seg mot Gårdsveien, og de danner hovedgaterommet på Bleik.*  hovedhus ; bolig, ev.forretning i 1.etg uthus, næringsbygg adkomst *Gårdsveien : Påbudt byggelinje og påbudt adkomst for å sikre gata som hovedgate og med et tett og aktivt miljø.* *Fiskeværsveien : Det er vist byggegrense mot vei. Uthusene legges i varierende avstand fra veien, jf. etablert mønster. Det er hovedhus og terreng som har strukturert uthusene. Byggegrense skal gi plass til VA-anlegg ovenfor veien.*  Gårdsveien *Eksist.sit., tillates ikke, tillates ikke, tillates* Garasje er medtatt i BYA.

f) Gjerder Det tillates ikke oppført gjerder, med unntak av lave stakittgjerder rundt hager.	*Det gamle ferdselsmønsteret i området skal opprettholdes.*
6.1.3 Tiltak på eksisterende bebyggelse **a) Definisjon av tiltak og saksbehandling** Vanlig vedlikehold tillates utført uten søknad eller melding. For øvrig defineres alle bygningsmessige tiltak etter PBL som søknadspliktige tiltak, jfr. §6.1.5 saksbehandlingsregler. Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. **b) Bygningsutforming** Eksisterende bebyggelse skal vedlikeholdes. Ved utbedring og reparasjoner skal bygningenes dimensjon, takform, fasade- og vindusutforming, materialvalg og karakter enten opprettholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet eller videreutvikles i pakt med bygningens form og funksjon. *Dersom det aktuelle eksisterende hovedhus etter regional kulturminnemyndighet's forhånds-vurdering utmerker seg ved sin aldersverdi og/eller autensitet gjelder :* • *Eksteriørutforminga skal opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Så lite som mulig av de gamle materiale skal skiftes ut.* • *Innvendig kan bebyggelsen ombygges og moderniseres i den grad det er nødvendig for å oppnå gode og hensiktsmessige lokaler.* Om-, til- og på-bygging av etablert bebyggelse skal ha en utforming som er i pakt med bygningens tidstypiske trekk og ikke bryter med strukturen i den gamle bebyggelsen. Takformen skal opprettholdes. Utforming forøvrig skal for øvrig være ihht § 6.1.4. Påbygg som for eksempel opplett eller arker tillates på hovedhus der det ikke er i strid med husets tidstypiske stil. Dersom en bygning er kommet i en slik tilstand at den kommer inn under PBL § 91 og må rives, skal ny bebyggelse være tilpasset det eksisterende miljøet.	***Jfr. illustrasjonsplan 3*** *Med vanlig vedlikehold menes tiltak som ikke innebærer større utskifting av bygningsdeler(for eksempel defineres utbedring av små råteskader som vedlikehold, mens utskifting av kledning på en hel vegg er en fasadeendring).* *Regional kulturminnemyndighet skal bestemme fra sak til sak om hovedhusene langs Gårdsveien betraktes som verneverdige i antikvarisk forstand eller ikke.* *Jfr. saksbehandlingsregler i §6.1.6 : Trinn 1 forhåndsvurdering av byggesaker for hovedhus langs Gårdsveien.* *Med utbedring og reparasjon menes for eksempel utskifting av fasadekledning, vinduer, dører, taktekking med mer, tilsvarer PBL § 93 fasade-endring.* *Enten – eller bestemmelse hva som gjelder avgjøres ved forhåndsvurderingen fra regional kulturminnemyndighet, jfr §6.1.6.* *Med "tidstypiske trekk" menes her karakteristiske trekk som tilknyttes alder og bygningshistorie : stil, stilpreg, stilretning, stilmessig karakter, opprinnelig uttrykk etc.*

6.1.4 Nybygg

a) Forhold mellom form og funksjon.

Hovedhus skal ligne på hovedhus og uthus skal ligne på uthus.

b) Skala og takform

Uthus skal være mindre enn hovedhus. Hovedhus skal ha høyere cotehøyde på raftet (gesims) enn mønehøyden på tilhørende uthus.

Hovedhus : Skal ha saltak med møneretning fortrinnsvis langsmed veien. Sokkeletasje tillates dersom terrenget tilsier det. Maks grunnflate 100 kvm BRA. Maks raft- / gesimshøyde: 6 m. Maks mønehøyde: 9 m.

Uthus mot nord (sjøen) : Rektangulær grunnflate med pulttak (evt. saltak) i husets lengderetning. Huset plasseres fortrinnsvis med lengderetningen på tvers av terrengcotene. Sokkel-etasje tillates dersom terrenget tilsier det. Maks grunnflate 40 kvm BRA, maks bredde på bygning 5,0 m. Maks raft- / gesimshøyde: 6 m. Maks mønehøyde / topp pulttak målt fra Fiskeværsveien : 7,5 m.

Uthus mot sør : Rektangulær grunnflate med saltak i husets lengderetning. Sokkel-etasje tillates dersom terrenget tilsier det. Maks grunnflate 50 kvm BRA. Maks raft- / gesimshøyde: 6 m. Maks mønehøyde: 7 m.

c) Materialbruk , farger og detaljering

Material- og fargebruk skal harmonere med den omkringliggende bebyggelsen på stedet.

- Materialbruk fasader : trepanel som males.
- Farger : uthus skal males røde/hvite, farge på hovedhus skal følge etablert fargevalg på stedet. For garasje som er integrert i uthus skal garasjedør / port males.
- Materialbruk og farge på tak : skal følge etablert byggeskikk på stedet.

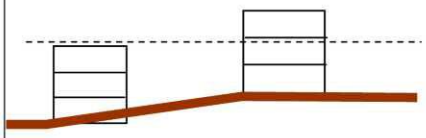
Detaljering skal følge hustypen :

- Knapp detaljering på uthusene, større mangfold i detaljering på hovedhus.

Uteplass skal fortrinnvis løses på bakken, men tillates på hovedhus også som veranda inntrukket i hovedvolum.

Jfr. illustrasjonsplan 3

Hovedhus og uthus skal ha en utforming som kjennetegner / karakteriserer de to typene på Bleik m.h.t skala, takform, materialbruk, farger og detaljering.



Alle høyder er oppgitt ihht TEK §4-2 og NS 3940 : målt ifht "planert terrengs gjennomsnittsnivå" rundt bygningen, dersom ikke annet er oppgitt.

Maks grunnflate: jfr u-grad i 6.1.2 d), u-grad overstyrer bestemmelsen i 6.1.4.

Se illustrasjonsplan 3 :*Eksempler på ombygging av eksisterende uthus det karakteristiske uthuspreget er ivaretatt.*





Balkong og veranda som stikker ut over veggliv i hoved-volum bryter med tidstypiske og ikonografiske trekk.. Veranda mot bakgård er bedre enn mot Gårdsveien.

6.1.5 Definisjon av søknadspliktige tiltak innafor Bev 1 (og Bev 2a-b ved dispensasjon) Alle tiltak etter PBL defineres som søknads-pliktige, dvs alle byggearbeider etter : • §93 (nybygg, til-/om-/påbygg, fasade-endring), • §81 (driftsbygning landbruk) • §85 (midlertidig tiltak) • §86a) (meldepliktig tiltak) Krav til dokumentasjon i byggesaker : se § 7.1.	*Med søknadspliktig menes enten enkle tiltak, ett-trinns eller to-trinns tiltak etter BPL / TEK.* *Andøy Kommune kan definere saker etter § 93 fasadeendring (for eksempel reparasjon og fornying) som meldepliktig og derav gi enklere saksbehandling dersom Regional kulturminnemyndighet i sin forhåndsvurdering ikke definerer det aktuelle eksisterende huset som antikvarisk verneverdig.*
6.1.6 Prosess for tiltak i Bev 1 - 3 Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i følgende saker : • Alle tiltak på hovedhus langs Gårdsveien i Bev 1 og 2a: • Ett-trinns eller to-trinns høring avhengig av kompleksitet. Ved (første gangs) høring skal søknaden inneholde dokumentasjon som inneholder (minimum) en tekstbeskrivelse av tiltaket samt foto av aktuelle fasader som viser dagens tilstand. Dersom forhåndshøring avklarer forholdet til kulturminneverdiene, anses kulturminnefaglig uttalelse som gitt. Ved planer om endringer som krever ytterligere prosjektering etter forhåndshøring oversendes byggesaken regional kulturminnemyndighet for kulturminnefaglig uttalelse. • Alle dispensasjoner fra planen. • Alle plansaker, herunder §28 bebyggelsesplan og §28-1.2 mindre vesentlige endringer. Regional kulturminnemyndighet skal ha kopi av alle vedtak innafor Bev 1 – 3, herunder delingssaker.	***Regional kulturminnemyndighet*** *er ansvarlig myndighet og veileder for* • *bevaringsverdig bebyggelse innafor Bev 1og 2,* • *fornminner i Bev 2* • *samt bevaringsverdig friluftsområde (Bev 3)* • *hjellbruk* *Tiltak som kan avklares gjennom kun en høring kan for eksempel være utskifting av materialer og bygningselementer; vinduer, taktekke, fasadekledning mv. I tillegg byggetiltak som er godt nok dokumentert ved første gangs høring*

6.2 Bevaring av automatisk fredete kulturminner *Bev 2 a – c*

Sosi-kode : 662 bevaring av anlegg kombinert med formål : 199 annet byggeområde (2a og 2b) friluftsområde (2c) og469 annet friområde i sjø (2d)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Automatisk fredete kulturminner er fredet ihht Kulturminnelovens § 4. Generelt gjelder at det innenfor spesialområdene ikke kan gjøres noen form for inngrep i bakken, som anleggelse av stier, planting av trær eller oppføring av nye bygg eller anlegg.	***Jfr. analysekart 2*** *Inngrep i grunnen er ikke tillatt, dvs fortetting eller tilbygg som berører bakken tillates ikke.*

b) Tiltak for markering og synliggjøring av kulturminnene tillates, for eksempel etablering av informasjonsskilt. c) Ved vedtak om dispensasjon: Gravearbeider kan ikke igangsettes før det er gitt klarsignal fra regional kulturminnemyndigheten, jfr § 6.1.6. d) Vedlikehold av eksisterende bygningsmasse samt om-, på- tilbygging som ikke berører bakken tillates. For bygningsmessige tiltak i Bev 2a gjelder bestemmelsene i Bev 1 § 6.1.	*Skjøtsel og andre tiltak innenfor fornminneområder skal utføres etter retningslinjer fra regional kulturminnemyndighet.* *Saksbehandlingsregler tilknytta* ***automatisk fredete kulturminner*** *ved disp.saker:* *Ved planer som vil medføre inngrep i automatisk fredet kulturminne mål det på forhånd søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven.* *1) Tiltakshaver/kommunen: melding/søknad sendes til Nordland Fylkeskommune (regional kulturminnemyndighet).* *2) Regional kulturminnemyndighet og Tromsø Museum gjør vurdering, fraråder eller anbefaler tiltaket ovenfor Riksantikvaren som ansvarlig myndighet. Lager prosjektplan for tiltaket dersom det anbefales.* 3) *Riksantikvaren gjør vedtak.*

6.3 Kulturminneområdet - båtstøer *Bev 2 d i sjø*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
• Båtstøene er kulturminner med potensielt stor tidsdybde og klar kulturhistorisk verdi som søkes bevart. • Skjøtsel og andre tiltak i området skal utføres etter retningslinjer fra regional kulturminnemyndighet .	***Jfr. analysekart 2*** *Det er ikke utredet hvorvidt det befinner seg før-reformatoriske og dermed automatisk fredet kulturminner i området.* *Ansvarlig myndighet for kulturminner under vann er: Tromsø Museum*

6.4 Bevaring av landskap og vegetasjon i friluftsområde *Bev 3*

Sosi-kode : 663 bevaring av landskap og vegetasjon kombinert med formål : friluftsområde sosi 613

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Inngrep i grunnen tillates ikke. b) Ved vedtak om dispensasjon : Gravearbeider kan ikke igangsettes før det er gitt klarsignal fra regional kulturminnemyndigheten, jfr § 6.1.6. c) For den eksisterende bebyggelsen tillates vanlig vedlikehold.	*Intensjonen er at området skal fremstå som et ubebygd landskap i kontrast til den tette landsbyen, og beskytte sårbart landskap mot inngrep som det vil ta lang tid å reparere. Dette gjelder også tiltak under bakken som fremføring av ledninger etc.*

d) Legging av avløpsledning ut til sjø i strandsonen kan tillates uten dispensasjon fra planen. Plassering må avklares med regional kulturminnemyndighet før tiltaket utføres.	

6.5 Hjellbruk *SH*

Sosi-kode: 613 bevaring av landskap og vegetasjon kombinert med formål: spesialområde; hjellebruk

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Fø. tiltak kan igangsettes, skal regional kulturminnemyndighet varsles, jf. §1.1.6. b) Det må utarbeides situasjonsplan før tiltak iverksettes. Situasjonsplan skal vise plassering av hjell, adkomst etc. c) Maks tillatt byggehøyde på hersjehjell: ca.8 meter. Flathjell: 4meter	*Intensjonen er at området skal fremstå som et ubebygd landskap i kontrast til den tette landsbyen. Tiltak i grunnen må gjøres på en skånsom måte, slik at det sårbare landskapet beskyttes mot inngrep som det vil ta lang tid å reparere. Dette gjelder også tiltak under bakken som fremføring av ledninger etc.*

6.6 Campingplass *SC 1*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
6.5.1 Plankrav Før tiltak kan igangsettes, skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele feltet. Bebyggelsesplanen skal legge til rette for at ▪ næringsvirksomheten turisme samvirker på en best mulig måte med etablert boligbebyggelse ▪ vurdere unntak fra generelle bestemmelser om fradeling (§ 6.1.2 c)) ▪ VA-anlegg kan etableres langs Fiskeværveien Dokumentasjonskrav til bebyggelsesplan. ▪ **Plankart** 1 : 500 og bestemmelser dersom de er mer presise enn denne planen, ▪ **Illustrasjonsplan** og snitt 1 : 500 som viser ny og eksisterende bebyggelse, endring av terreng, infrastruktur (vei, parkering, vann og avløp). ▪ **Eksempel på hytte** 1 : 200	*Sosi-kode : 612 spesialområde campingplass* *Se området i sammenheng med SF1 som skal benyttes til teltplass og evt.. bobiler.* *Eksempel til plan, hyttene skal likevel byggemeldes før bygging.*

6.5.2 Formål og grad av utnytting a) Området skal nyttes til campingplass med servicebygg, hytter, bobiloppstilling og tilhørende anlegg. b) U-grad : maks BYA = 30 %. Mønehøyde servicebygg. Maks 7 meter c) Tomt skal opparbeides og ferdigstilles ihht levert utomhusplan før brukstillatelse gis.	
6.5.3 Struktur og utforming Utforming av bygninger skal tilpasses struktur og skala på Bleik. Eksisterende uthus innenfor formålet skal ved bruksendring videreutvikles i pakt med bygningens stil / karakter.	

6.7 Friluftsområde *SF 1 - 4*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Generelt gjelder at områdene skal brukes til friluftsliv. Anlegg av stier og grillplasser samt lette midlertidige konstruksjoner som volleyballnett tillates dersom det kan skje uten skade på terrenget. Permanente inngrep i grunnen ut over dette tillates ikke. b) Område SF 1 (Melkesletta) kan også nyttes til næringsvirksomhet tilknytta campingplass. Her tillates telting og camping. Oppstillingsplass for bobiler kan etableres på nordre del av området dersom det kan skje uten skade på det sårbare terrenget. c) Område SF 3 – 4 kan også nyttes til næringsvirksomhet tilknytta fiske / foredling av fisk. Derav tillates lettere bygningsmessige konstruksjoner som hjeller / hesjer for tørking av fisk, mèer for navigasjon etc. Slik aktivitet skal ikke hindre utøvelse av friluftsliv/adkomst langs stranda.	*Sosi-kode : 613 spesialområde friluftsområde på land* *Etablert adkomst fra Fv til SF 1skal stenges med bom*

6.8 Friluftsområde i sjø *SFS 1 -2*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Området kan nyttes til aktiviteter tilknytta sjø og båt.	*Sosi-kode : 614 spesialområde friluftsområde i sjø*

6.9 Parkbelte i indstriområde *SP 1*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
b) Området kan benyttes til voll med vegetasjon.	*Sosi-kode : 611*

6.10 Frisiktsone *SF 1-4*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
• Området som ligger innenfor frisiktsonen skal være fri for vegetasjon og andre sikthindrende gjenstander i en høyde 0,5 meter over planet mellom kryss og fylkesveg.	*Sosi-kode : 611*

§ 7 Fellesområder

7.1 Fellesavkjørsler *FA 1 - 9*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) FA1 er felles for : Fulgt eiendomsgrense for retning og plassering, lengde innmålt fra gjeldende plan b) FA2 er felles for : Innmålt fra gjeldende plan c) FA3 er felles for : Innmålt fra gjeldende plan, bredde 2 m. d) FA4 er felles for : Innmålt fra gjeldende plan. e) FA5 er felles for : Ny vei etter digitalt kart (kan være opparbeidet annerledes enn gjeldende plan tilsier). f) FA6 er felles for : Innmålt fra gjeldende plan. Anna vei til søndre hus finnes på kart (vest for FA6), og har muligens erstattet sørvestre arm av den regulerte fellesavkjørselen ? g) FA7 er felles for : Brukt senterlinje på vei på kart, avviker ifht eiendomsgrenser	

(eiendomsgrense går gjennom hus). h) FA8 er felles for : Fulgt eiendomsgrense mot øst, lengde som gjeldende plan. i) FA9 er felles for : Innmålt fra gjeldende plan.	

Felles bestemmelser

A. Saksbehandling : generelle krav til prosess og dokumentasjon

Bestemmelser	*Retningslinjer*
A.1 Forhåndskonferanse Det skal avholdes forhåndskonferanse tidlig i byggesaksprosessen, før prosjektering er påbegynt. På møtet skal planen og dens intensjoner gjennomgås, og nødvendig bakgrunnsmateriale deles ut til tiltakshaver. Bebyggelsesstruktur og arkitektonisk uttrykk skal drøftes. Det skal avklares om tiltaket omfattes av noen av bevarings- eller vernebestemmelsene og om melding / søknad derav skal sendes regional kulturminnemyndigheten, jf. 6.1.6.	*Gå gjennom eksempler på hvordan planens intensjoner og krav kan ivaretas i byggesaken.*
A.2 Krav til dokumentasjon i byggesaker Det kreves følgende dokumentasjon ved søknad om byggetillatelse : • **Situasjonsplan** M 1: 1000 som viser eksisterende og ny bebyggelse herunder tilstøtende bebyggelse på nabotomt, adkomster, lek og parkering samt terrengarronderinger. Prinsipper for bebyggelsesstruktur skal dokumenteres spesielt innafor Bev 1 – 2. • **Plan av den omsøkte bebyggelsen** med terreng og tilstøtende bebyggelse M 1:100 / 1:200. • **Snitt gjennom den omsøkte bebyggelsen** med terreng og minimum tilstøtende bebyggelse / oppriss gateløp M 1:100 / 1:200. • **Fasader av den omsøkte bebyggelsen** med terreng og tilstøtende bebyggelse M 1:100 / 1:200.	*2-trinns søknad kan være aktuelt dersom tiltaket skal vurderes av regional kulturminnemyndighet, og forhåndsvurdering ikke er avklarende.* *Det må tydelig fremgå av tegning hva som er nytt og gammelt. Ved ombygging må det dokumenteres hvordan bebyggelsen ser ut i dag.*

B. Kulturminner

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Sametinget og regional kulturminnemyndighet omgående, jf. lov om kulturminner av 1978, § 8. b) Tromsø museum er ansvarlig myndighet for kulturminner under vann	*Dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.*

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/11/78
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 09:02

789.

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
1—59.

Dagbok nr. 11 1961.
Vesterålen sorenskriverembete
dlf. 2/1-61.

Skylddelingsforretning

Man dag, den 24.oktober 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Nordeng g.-nr. 39 br.-nr. 47 av skyld mark 0.46 i Andenes herred. Forretningen er forlangt av Georg Jonassens arvinger

I anledning overdragelse av en byggetomt

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Alle

Ved forretningen møtte:[3]) Herman Jonassen og Torgrim Jonassen

De øvrige naboer fant en ikke nødvendig å varsle

Mennene valte til formann Olav Helø

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

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Tomten er beliggende i Bleiksgården og lengste lengde er 19 m. og korteste er 15 m.og har en bredde på 9 m.

Tomten grenser i nord mot regulert gate,ost br.nr.109 Randolf Jørgensen, i syd mot hovedbruket,i vest mot regulert gate.

Merkestener ved vitner er nedsatt.

---

[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.)

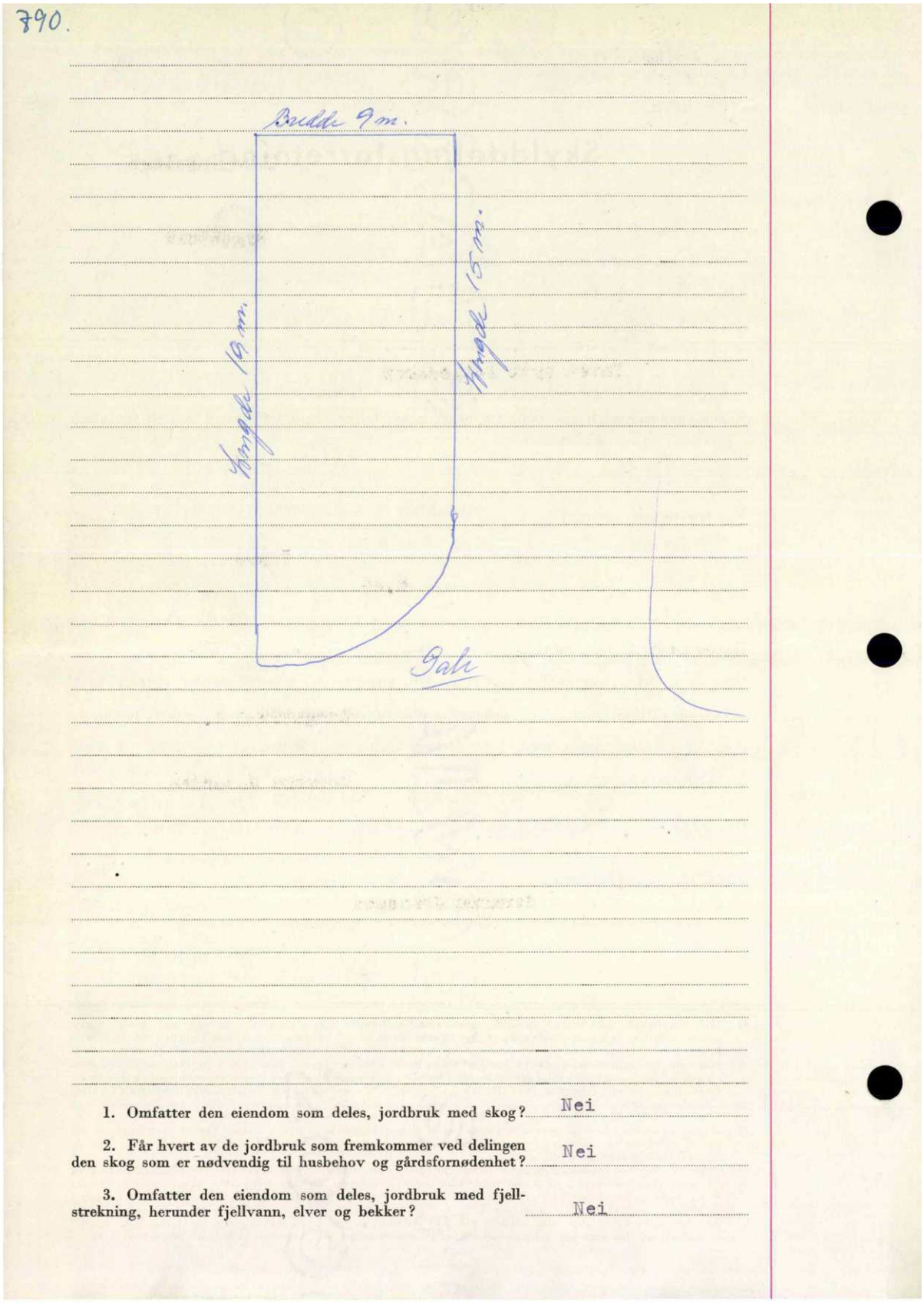
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann 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]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).

[5]) 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).

790.



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

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

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

391

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? Ikke forelagt

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

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

Intet nytt fellesskap

.....

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 fraskilte del ble bestemt til I øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.46

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]) Langstrand I.

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

Hermann Jonassen

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.

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

Lars Dragland Tønning Meldahl Olaf Fl

---

[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 mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

792.

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

..... formann

..... sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

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

..... formann

..... fylkeslandbrukssjef

.....

Antatt til tinglysing ..... den ..... 19.....

.....

Tinglyst ved .....

.....

.....

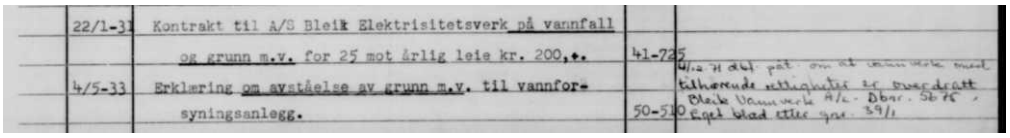
De fraskilte del har fått g.nr. 39 b.nr. 242.

for tinglysing kr. .....

---

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

Kfr.



	22/1-31	Kontrakt til A/S Bleik Elektrisitetsverk på vannfall og grunn m.v. for 25 mot årlig leie kr. 200,-.	41-725	Ifl. H dkl på at anl. ikke må tilhørende rettigheter er overdratt Bleik Vannverk A/L - Dbr. St.fl. Eget blad ttlr gnr. 39/1
	4/5-33	Erklæring om avståelse av grunn m.v. til vannforsyningsanlegg.	50-510	

Rettighet, 22.01.1931

Rettighet, 04.05.1933

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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: 28260045 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Gårdsveien 27, 8481 Bleik
Gnr. 39, Bnr. 242, Andøy kommune.

Bud stort kr.:_____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no