

Velkommen til

Bleiksveien 31, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bleiksveien 31
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 200 000,-
Omkostninger	kr	56 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 256 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1966
BRA/BRA-i	208 / 180 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Bleiksveien 31 - en praktisk og innholdsrik enebolig med fin beliggenhet i et etablert boligområde sørvest for Andenes sentrum. Eiendommen grenser mot ubebygd friområde i sør og vest. Solåpen beliggenhet, i åpent terreng med fri og god utsikt i flere retninger. Gangavstand til bl.a. barnehage og dagligvarebutikk samt nærhet til etablert og tilrettelagt turområde.

Boligen ble opprinnelig oppført ca 1966, og er ombygd og tilbygd i ca 1984. I 1. etasje finner du en trivelig stue med varmepumpe og vedovn, et funksjonelt kjøkken av eldre dato, bad fra byggeår som ble overflateoppusset i ca 1998, samt tre soverom. I underetasjen er det en koselig kjellerstue med vedfyring, bad fra byggeår som ble overflateoppusset i ca 1996, vaskerom, hobbyrom, boder og ytterligere ett soverom. Parkering i integrert garasje og på tomten.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

+47 993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bleiksveien 31, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 236, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 200 000,-
Omkostninger	kr	56 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 256 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 270 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 55 000,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 56 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 399,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 4 892 per år fordelt på 2 terminer, faktureres av Reno-Vest.

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: 180 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 208 m²
TBA: 20 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt

Tomtestørrelse er 738 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Grusbelagt innkjørsel og gårdsplass, betongheller foran inngang og garasje.

Boligen er beliggende i lett hellende terreng. Det er ukjent byggegrunn. Boligen er utført med murt grunnmur (mest sannsynlig betongstein), utvendig pusset/slemmet. Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår. Forstøtningsmur i murte konstruksjoner ved hovedinngang. Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

Byggeår
1966 ifølge tegninger, 1971 ifølge matrikkel. Påbygget i 1984 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 96 m²: Gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.
BRA-e 0 m².

Underetasje
BRA-i 84 m²: Vindfang, gang, gang med trapp, kjellerstue, bad, vaskerom, hobbyrom, 2 boder og 1 soverom.
BRA-e 28 m²: Garasje.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er registrert avvik i form av mindre endringer i romplan/planløsning i begge etasjer. Det er etablert en bod i deler av hobbyrom. Endringen er søknadspliktig da det gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. I tillegg er entré i 1. etasje åpnet opp ved å fjerne vegger, dette er ikke søknadspliktig.

Standard
Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder, dette selv om boligen også er preget av elde, utidsmessighet, slitasje, div. skader og betydelig vedlikeholdsbehov båre innvendig og utvendig.

Tilbygg/moderniseringer:
1984: Tilbygg garasje. Ombygging, bl.a. opprinnelig integrert garasje omgjort til kjellerstue, trapperom utvidet og ombygget med ny trapp, soverom og boder omgjort til del av trapperom og stue etc.
1986: Skifting av div. vinduer og bordkledning på deler av boligen (omtrentlig årstall).
1996: Bad i underetasje overflateoppusset (omtrentlig årstall).
1997: Skiftet innmat til automatsikringer i sikringsskap (omtrentlig årstall).
1998: Bad i 1. etasje overflateoppusset (omtrentlig årstall).

2000: Terrasse ombygget. Taktekke på bolig skiftet (omtrentlige årstall).
2025: Nytt pipebeslag.

Kjøkken:
Eldre kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Nisje for komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe.

Bad 1. etasje:
Baderom fra byggeår, overflateoppusset ca. 1998. Vegger er utført med baderomspanel. Malte plater/papp i innvendig tak. Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet. Våtrommet har plastsluk og synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomspanel på vegg. Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og badekar. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og himling.

Bad underetasje:
Baderom fra byggeår, overflateoppusset ca. 1996. Vegger er utført med flis. Malte plater/papp i innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet er utført uten membran/tettesjikt. Plastsluk fra byggeår. Baderommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og himling.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Utført med ubehandlet betonggulv og malt mur/puss på vegger. Malte plater i innvendig tak. Rommet er utstyrt med provisorisk opplegg for vaskemaskin og skyllekar i plast. Naturlig
ventilasjon.

Innvendige overflater:
Innvendig overflater er vesentlig utført med parkett, furugulv og belegg på gulv. Malte plater, tapet og panel på vegger.
Malt/behandlet panel, malte himlingsplater og malt plate/papp i innvendige tak. Overflater i garasje er utført med ubehandlet betonggulv og vegger i mur/puss. Innvendig lakket tretrapp mellom etasjer. Luke u/stige for adkomst til kryploft. Finerte dører fra byggeår.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue og kjellerstue.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast og eldre støpejernrør.

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

Varmtvannstank:

150 liters varmtvannsbereder er fra 1983.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i ettertid, bl.a. oppgradert til automatsikringer i sikringsskap i 1. etasje.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere i begge etasjer.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tekking og undertak. Det er påvist stedvis slitasje og rust, spesielt i skjøter og nedre kant av takplater.
- Veggkonstruksjon: Det er stedvis ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre.
- Vinduer: De fleste vinduer preges generelt av værslitasje og vedlikeholdsbehov både innvendig og utvendig. Forventet brukstid nærmer seg oppnådd.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, det mangler bl.a. beslag ved terskel på de fleste dører. Generell slitasje og alder på ytterdører og garasjeport.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss og sprekkdannelser.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er registrert stedvis gulvknirk. Betonggulv i noen rom i underetasje har ujevn overflate.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon.
- Pipe og ildsted: Røykrør i kjellerstue mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring). Ildfast stein i ovnen har sprekker.
- Trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk og mellom trinn er for store. Det mangler håndløper på vegg.
- Dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje og noen dører må justeres.
- Bad 1. etasje: Manglende fug/forsegling i skjøter, overganger og nedre kant av baderomsplater. Utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone er ikke fagmessig utført. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er registrert knirk i gulvet. Beleggutførelse i hjørner er ikke fagmessig utført.
- Bad underetasje: Det er påvist svertesopp og misfarging i fuger i våtsone. Flisfuger har riss/sprekker og noen fliser har bom. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er i hulltaking påvist forhøyede fuktverdier (opp mot kritisk nivå) i bunnsvill i vegg mot dusjsone. Det er påvist avvik i utførelse, vegg mellom bad og bod er isolert med

plastisolasjon (isopor).
- Kjøkken: Generell bruksslitasje og alder.
- Vannledninger: Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. I dette tilfellet er det montert vakumventil i kjøkkenbenk, noe som ikke er en optimal løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Ikke godkjent/fastmontert takstige i henhold til gjeldende krav. Det mangler snøfangere. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Vinduer: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering/fjerning av oljetank/oljefyringsanlegg.

TG3 - Innvendig:
- Rom under terreng: Hulltaking er foretatt i bod, ved bunnsvill i hjørne mot sør, og det er påvist høye fuktverdier (kritisk nivå) inne i konstruksjonen. Fuktmåling i oppforet tregulv, i samme område, viser tilsvarende høye fuktverdier, det samme gjelder ved fuktmåling i bunnsvill på soverom mot sørvest. Det er påvist indikasjon på fuktgjennomtrengning (saltutslag) på åpen mur og betonggulv på vaskerom.
- Bad 1. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membran. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Ventil på badet er ført direkte opp på kaldloftet. Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluft.
- Bad underetasje: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Ventil i himling er ført direkte opp på kaldloftet. Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluft.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Elektrisk anlegg: Vesentlig del av elektrisk anlegg er fra opprinnelig byggeår. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Synlige avvik eller skader på anlegget.
- Branntekniske forhold: Det er ikke påvist brannslukningsapparat i boligen. Det er ikke tilstrekkelig antall eller plassering av røykvarslere for å dekke alle soverom.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Flislegging av gulv og vegger på badet i kjelleren. Vet ikke årstallet. Trolig 1990-tallet. Spylte opp et tett do i kjelleren i 2025. Ufaglært arbeid, badet i 2. etg.: Skiftet baderomsinnredning, la nytt gulvbelegg og la nye baderomsplater på veggene. Vet ikke det eksakte årstallet. Trolig sent 1990-tallet.

Pkt. 5: Utskifting av vinduer - trolig midten av 1980-tallet. Skifting av hustak- trolig tidlig 2000-tallet. Skiftet pipehatt i 2025. Ufaglært arbeid: Skiftet kledning på deler av huset i ca 1984.

Pkt. 6: Vinduene på soverommene i 2. etg, samt to vinduer i stue 2. etg. er punkterte.

Pkt. 14: Lavt vanntrykk.
Pkt. 15: Nabo har nylig fått gravd og trolig skiftet rør til felles septiktank. Tanken har vært tømt jevnlig.

Pkt. 17: Dårlig sug i kjøkkenvifta.

Pkt. 21: Oljetank ligger nedgravd ved garasjen mot veien.

Pkt. 23: Gammelt sikringsskap med ny innmat; Automatsikringer. Takstmann må sjekke i sikringsskapet ang firma og årstall.

Pkt. 26: Oppføring av garasje. "Terrasse" på sørsiden. Fikk godkjenning fra Andøy kommune v/ tidl. teknisk sjef.

Pkt. 27: Tidligere garasje i kjeller er omgjort til kjellerstue og bod. Omgjøring av gang og hall ved å fjerne et soverom i kjelleren. Utvidet hall med trappeareal. Dette innebar også økt stueareal i 2. etasje. Innsetting av vindu i trappearelet. Utvidelse av stueareal i 2.etasje ved å åpne opp mellom stue og gang, samt mellom stuen og et soverom. Her ble veggen flyttet, og soverommet ble mindre. Etablerte samtidig utgang til veranda fra stuen. Store deler av det opprinnelige gangarealet i 2. etasje ble altså innlemmet i stuearealet. Firmaet AndHus A/S på Andenes stod bak tegninger og bidro i ombyggingsprosessen. Regner med at firmaet AndHus innhentet godkjenning for dette.

Pkt. 38: Terrasseområde på sørsiden er bygget av min far. Han har stått for utgraving og bygget veranda her på slutten av 1980-tallet, men senere omgjort den til en mindre terrasse (tidlig 2000-tallet). Støyping av fundament/mur til drivhus i 1988. Merk: Drivhuset ble revet i 2024. Fundamentet står fortsatt på tomten.

Pkt. 40: Jeg selger boligen på vegne av mine gamle foreldre som bor på institusjon. Jeg og min søster har ikke bodd i boligen siden 1994, og har svart etter beste evne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon med normal utførelse i henhold til byggeår. Yttertak på bolig og garasje er tekket med stålplater. Taktekke på bolig er fra ca. 2000. Taktekke på garasje er mest sannsynlig fra byggeår (ca. 1984). Takrenner og nedløp i plast. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.

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

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass. Stedvis vinduer fra opprinnelig byggeår med koblet glass.

Dører:
Malte ytterdører i tre med glass, hovedinngangsdør og altandør. Garasje har garasjeport i stål og gangdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Altan og terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv. Utvendig plassbygd trapp fra altan.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i nordlig lett hellende terreng, i etablert boligområde sørvest for Andenes sentrum. Eiendommen grenser mot ubebygd friområde i sør og vest. Mot nord grenser eiendommen til hovedinnfartsvei til Andenes, som den også har direkte adkomst fra. Solåpen beliggenhet, i åpent terreng med fri og god utsikt i flere retninger. Gangavstand til bl.a. barnehage og dagligvarebutikk samt nærhet til etablert og tilrettelagt turområde. Kommunesenteret Andenes har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly. Andenes har også stor fiskerihavn med fiskemottak.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for boligen datert 05.03.66, samt approbasjon datert 16.05.66. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggegodkjente for ombygging av underetasje og tilbygg av garasje datert 24.01.84, samt vedtak om tillatelse datert 18.04.84. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.

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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe luft/luft i stue. Vedovn i stue og kjellerstue. For øvrig elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Det er nedgravd oljetank på eiendommen. I følge opplysning i egenerklæring ligger oljetanken nedgravd på nordsiden av garasjen. Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 201301, datert 17.03.14, og regulert til boligformål i reguleringsplan for boligområde Andenes sør med plan-ID 198001, datert 12.06.80.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 531 839,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 127 357,-.

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
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 eindommen. 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
Ragni Moen Ottesen og Ivar Moen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3305
Dato: 04.05.1987
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3 % 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.

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 16-07-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 16.07.25
Selgers egenerklæring, datert 01.06.25
Energiattest, datert 16.07.25
Bygningstegninger, datert 05.04.66
Bygningstegninger ombygging og tilbygg, datert 17.04.84
Approbasjon, datert 16.05.66
Vedtak ombygging og tilbygg, datert 18.04.84
Matrikkelrapport, datert 18.06.25
Målebrev, datert 05.04.87
Grunnkart, datert 18.06.25
Kommuneplan, datert 18.06.25
Reguleringsplan, datert 28.07.25
Reguleringsbestemmelser, datert 07.02.79
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



















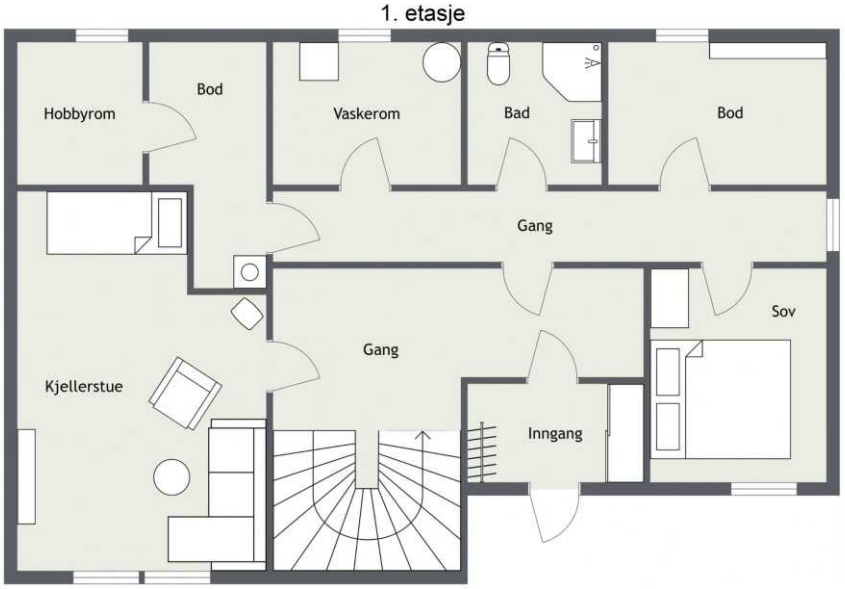












Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig m/garasje
Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 48, bnr. 236

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 16.07.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1721 **Referansenummer:** PO1954

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS **Vår ref:**

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra ca. 1966, ombygd og tilbygd garasje ca. 1984. Bygningen er generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder, dette selv om boligen også er preget av elde, utidsmessighet, slitasje, div. skader og betydelig vedlikeholdsbehov båre innvendig og utvendig.

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

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

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

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

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

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

Enebolig m/garasje - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon med normal utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med stålplater.
Takrenner og nedløp i plast. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig liggende og stedvis stående bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis vinduer med koblet glass.
Malte ytterdører i tre med glass, hovedinngangsdør og altandør.
Garasje har garasjeport i stål og gangdør i tre.
Altan og terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.
Utvendig plassbygd tretrapp fra altan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater er vesentlig utført med parkett, furugulv og belegg på gulv. Malte plater, tapet og panel på vegger.
Malt/behandlet panel, malte himlingsplater og malt plate/papp i innvendige takk.
Overflater i garasje er utført med ubh. betonggulv og vegger i mur/puss.
Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.
Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue og kjellerstue.
Innvendig lakket tretrapp mellom etasjer. Luke u/stige for adkomst til kryploft.
Innvendige finerte dører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

BAD 1. ETASJE
Baderom fra byggeår. Overflateoppusset ca. 1998.
Vegger er utført med baderomspanel. Malte plater/papp i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.
Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og badekar. Plastsluk fra byggeår.
Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og himling.

BAD UNDERETASJE
Baderom fra byggeår. Overflateoppusset ca. 1996.
Vegger er utført med flis. Malte plate/papp i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er utført uten membran/tettesjikt.
Plastsluk fra byggeår.
Baderommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og himling.

VASKEROM
Vaskerom fra opprinnelig byggeår.
Utført med ubehandlet betonggulv og malt mur/puss på vegger.
Malte plater i innvendig tak.
Vaskerommet er utstyrt med provisorisk opplegg for vaskemaskin og skyllekar i plast. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap.
Halvintegrert oppvaskmaskin. Nisje for komfyr og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.
Innvendige avløpsrør er utført i plast og eldre støpejernrør.
Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe luft/luft i stue er mest sannsynlig fra 2007.
150 liters varmtvannsbereder er fra 1983.
Normal elektrisk installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i ettertid, bl.a. oppgradert til automatsikringer i sikringsskap i 1. etasje.
Boligen har røykvarslere i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er beliggende i lett hellende terreng. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet.
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.
Boligen er utført med murt grunnmur (mest sannsynlig betongstein), utvendig pusset/slemmet.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmur i murte konstruksjoner ved hovedinngang.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent.
Det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	208 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	208 m²
Totalpris	2 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

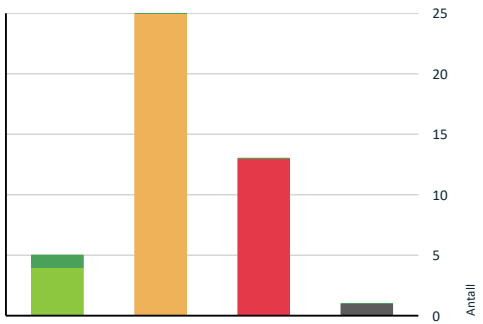
Enebolig m/garasje

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

Det er registrert avvik i form av mindre endringer i romplan/planløsning i begge etasjer.

Sammendrag av boligens tilstand

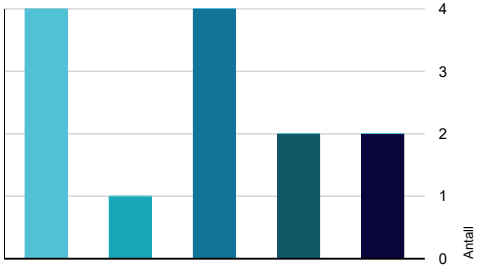
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

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

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

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Opplysninger om feil, mangler og gjenstående arbeider fremkommer normalt i utstedt egenerklæring av eier.
I dette tilfellet er egenerklæring svært begrenset utfylt. Det er således svært begrenset informasjon vedr. bygningen og eiendommen.
I tillegg har bygningen ikke vært i bruk på en stund noe som medfører reduserte muligheter for takstmannen for å oppdage negative følger av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer.
Dette må hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE



Byggeår
1966

Kommentar
Iht. opplysning i kommunalt arkiv - søknad om byggetillatelse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen preges generelt av redusert vedlikeholdsnivå de senere år, og har generelt behov for utbedring og oppgradering. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygg garasje.
1984	Ombygging	Ombygging, bl.a. opprinnelig integrert garasje omgjort til kjellerstue, trapperom utvidet og ombygget med ny trapp, soverom og boder omgjort til del av trapperom og stue etc.
2025	Modernisering	Nytt pipebeslag.
2000	Modernisering	Taktekke på bolig skiftet (omtrentlig årstall).
2000	Modernisering	Terrasse ombygget (omtrentlig årstall).
1998	Modernisering	Bad i 1. etasje overflateoppusset (omtrentlig årstall).
1997	Modernisering	Skiftet innmat til automatsikringer i sikringsskap (omtrentlig årstall).
1996	Modernisering	Bad i underetasje overflateoppusset (omtrentlig årstall).
1986	Modernisering	Skifting av div. vinduer og bordkledning på deler av boligen (omtrentlig årstall).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak på bolig og garasje er tekket med stålplater.
Taktekke på bolig er fra ca. 2000. Taktekke på garasje er mest sannsynlig fra byggeår (ca. 1984).

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist stedvis slitasje og rust, spesielt i skjøter og nedre kant av takplater.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres.

Taktekke er blitt noen år og alder på undertaket tilsier at forventet brukstid snart er oppnådd, noe som øker risikoen for lekkasjer. Lekkasje fører ofte til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor at det utføres tiltak før evt. skader oppstår.



Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.

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

Avvik "mangler tilfredsstillende adkomst til pipe" gjelder at det ikke er godkjent/fastmontert takstige i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig liggende og stedvis stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Det er stedvis ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.





Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon med normal utførelse i henhold til byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er ikke gangbart gulv på hele kryploftet og konstruksjonen er derfor ikke nøye befart i områder uten forsvarlig tilkomst jfr. gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Andre tiltak:

• Påviste fuktskjolder er mest sannsynlig fra tidligere lekkasjer. Søk med fuktindikator avdekket ingen unormale fuktverdier i disse områder. Det anbefales jevnlig tilsyn av forholdet.

Takkonstruksjon er generelt å regne som risikokonstruksjon og bør inspiseres jevnlig. Det er viktig at takkonstruksjoner er tilstrekkelig ventilert med god luftsirkulasjon samt har tilfredsstillende dampsperre mot underliggende etasje for å redusere risiko for skader som følge av varmelekkasje, fukt og kondens i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Fleste vinduer preges generelt av værslitasje og vedlikeholdsbehov både innvendig og utvendig. Forventet brukstid nærmer seg oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det bør etableres tilstrekkelig spalte/åpning mellom utvendig kledning/omramming og beslag. Avviket medfører fuktopptrekk i treverket og risiko for råte.

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på utvendig avvik. Kledning/omramming står helt ned mot vindusbeslaget. Utførelsen medfører fuktopptrekk i treverket med risiko for råteskade.



TG 3 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass. Stedvis vinduer fra opprinnelig byggeår med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Noen vinduer, bl.a. vinduer med koblet glass, preges generelt av slitasje og stedvis skader. Forventet brukstid ansees å være oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 2 Dører

Malte ytterdører i tre med glass, hovedinngangsdør og altandør. Garasje har garasjeport i stål og gangdør i tre.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er vurdert på bakgrunn av generell slitasje og alder på ytterdører og garasjeport. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, det mangler bl.a. beslag ved terskel på de fleste dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdører fungerer tilfredsstillende og det er ikke behov for snarlige tiltak, men på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder bør det påregnes behov for tiltak innen rimelig tid.

Terskelbeslag bør monteres på ytterdører. Avviket medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskade.

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan og terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Rekkverk er av sikkerhetsmessige årsaker vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG 3 Utvendige trapper

Utvendig plassbygd trapp fra altan

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Innvendig overflater er vesentlig utført med parkett, furugulv og belegg på gulv. Malte plater, tapet og panel på vegger. Malt/behandlet panel, malte himlingsplater og malt plate/papp i innvendige takk.

Overflater i garasje er utført med ubh. betonggulv og vegger i mur/puss.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er registrert stedvis gulvknirk. Betonggulv i noen rom i underetasje har ujevn overflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er generelt behov for oppgradering/fornying av innvendige overflater, noe som vil være naturlig i forbindelse med eierskifte.









TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue og kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Røykrør i kjellerstue mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring). Ildfast stein i ovnen har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Røykrørinnføring bør monteres. Kontakt evt. lokalt feiervesen for nærmere avklaring. Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.



Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i underetasje (med gulvnivå under terrengnivå) er utført med betonggulv på grunn med påliggende oppforede treguly (tilfaregulv). Yttervegger med utlektet trevegg mot grunnmur uten isolasjon (ref. bod der hulltaking er utført). Isolasjonsforhold i innredede oppholdsrom er ikke bekreftet.

Generelt er tilfaregulv og innvendig utlekting av grunnmur under terreng å anse som risikokonstruksjon. Konstruksjonen har skjulte hulrom som ikke er mulig å inspisere, og er erfaringsmessig en konstruksjon med høy risiko for skjult svikt/ skade.
Jevnlig tilsyn og kontroll anbefales generelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er foretatt i bod, ved bunnsvill i hjørne mot sør, og det er påvist høye fuktverdier (kritisk nivå) inne i konstruksjonen.
Fuktmåling i oppforet treguly, i samme område, viser tilsvarende høye fuktverdier, det samme gjelder ved fuktmåling i bunnsvill på soverom mot sørvest.

Det er påvist indikasjon på fuktgjennomtrengning (saltutslag) på åpen mur og betonggulv på vaskerom.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder i kjeller/underetasje. Ytterligere kontroll anbefales generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge tilstanden og omfanget av skader.

Fukt i innvendige trekonstruksjoner kan over tid føre til mugg- og råteskade. Det anbefales at alt treverk som er berørt av fukt/råte fjernes, og at berørte rom har mest mulig åpne murkonstruksjoner samt er godt ventilert.

Rom under terreng, med innforede trevegger mot grunnmur og oppforede treguly, er generelt å anse som risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner har skjulte hulrom som er vanskelig å inspisere, og er erfaringsmessig en konstruksjon med høy risiko for skjult svikt/ skade.
Jevnlig tilsyn av slike konstruksjoner anbefales generelt.
Eldre boliger er ofte utført uten tilstrekkelig fuktsikring mot grunn, og har av den grunn begrenset egnethet for innredning til oppholdsrom i kjeller/underetasje.

Dette punktet må sees i sammenheng med "drenering/fuktsikring", som mest sannsynlig har mangler og svekkelser som må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bod mot sør.



Bod mot sør, fuktsøk med pigger i tregulv.

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Soverom, fuktsøk med pigger i bunnsvill.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig lakket tretrapp mellom etasjer. Luke u/stige for adkomst til kryploft.

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.









TG 2 Innvendige dører

Finerte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår. Overflateoppusset ca. 1998.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med baderomspanel. Malte plater/papp i innvendig tak.

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.

Avviket gjelder bl.a. manglende fug/forsegling i skjøter, overganger og nedre kant av baderomsplater. Utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• 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.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk i gulvet.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.
• Beleggutførelse i hjørner er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
• Det er behov for tiltak, utett beleggutførelse i hjørner i kombinasjon med manglende fall til sluk medfører risiko for at det kan oppstå følgeskader i tilstøtende konstruksjoner ved en ukontrollert lekkasje på våtrommet.

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomspanel på vegg.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det er påvist utettheter i tettesjikt på gulv og på vegg i våtsone. Våtrommets alder og svekkelser tilsier at forventet brukstid er oppnådd. For at våtrommet skal tåle de påkjenninger som forventes i henhold til dagens krav og bruk må det påregnes behov for full renovering i nær fremtid.

Dersom tiltak ikke blir iverksatt, og det evt. oppstår en utilsiktet hendelse/lekkasje på våtrommet, er det risiko for fuktskader i tilstøtende/bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat omfatter full renovering av hele våtrommet inkl. nytt røranlegg og tekniske installasjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Plastsluk fra byggeår.



Eksempel på utett rørgjennomføring i gulv.



Ikke tilstrekkelig oppkant på belegg rundt rørgjennomføring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Ventil på badet er ført direkte opp på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Ventilering fra bad må føres ut over tak eller ut gjennom yttervegg. Påviste avvik er svært uheldig og kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 3 er gitt på grunn av ventilasjon er ført opp på kaldloft.

Kostnadsestimat: Under 10 000





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken, mot våtsone ved badekar, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder på våtrommet. Ytterligere kontroll anbefales generelt.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår. Overflateoppusset ca. 1996.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med flis. Malte plate/papp i innvendig tak.

Årstall: 1994 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp og misfarging i fuger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må rengjøres for å fjerne svertesopp o.l.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Utførelse må holdes under oppsikt. Vær forsiktig ved bruk. Avviket ved manglende fall kan medføre ulemper ved bruk. Utførelsen tilsier økt -/stor risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.
For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall. Utførelsen tilsier økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert vannlekkasje på våtrommet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig utførelse og fall.







UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet er utført uten membran/tettesjikt.
Plastsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Våtrommets alder, mangler og svekkelser tilsier at forventet brukstid er oppnådd. For at våtrommet skal tåle de påkjenninger som forventes i henhold til dagens krav og bruk må det påregnes behov for full renovering av hele våtrommet i nær fremtid.

Dersom tiltak ikke blir iverksatt, og det evt. oppstår en utilsiktet hendelse/lekkasje på våtrommet, er det stor risiko for fuktskader i tilstøtende/bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat omfatter full renovering av hele våtrommet inkl. nytt røranlegg og tekniske installasjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Ventil i himling er ført direkte opp på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Ventilering fra bad må føres ut over tak eller ut gjennom yttervegg. Påviste avvik er svært uheldig og kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 3 er gitt på grunn av ventilasjon er ført opp på kaldloft.

Kostnadsestimat: Under 10 000





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod, mot våtsone i dusj.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder på våtrommet. Ytterligere kontroll anbefales generelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er i hulltaking påvist forhøyede fuktverdier (opp mot kritisk nivå) i bunnsvill i vegg mot dusjsone.

Det er påvist avvik i utførelse, vegg mellom bad og bod er isolert med plastisolasjon (isopor).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet må holdes under oppsikt. Behov for tiltak må påregnes for å unngå ytterligere skadeutvikling.

Fuktnivå som er påvist må sees i sammenheng med fuktproblematikk som er avdekket og beskrevet under "Rom under terreng".

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerommet er utført med ubehandlet betonggulv og malt mur/puss på vegger. Malte plater i innvendig tak. Rommet er utstyrt med provisorisk opplegg for vaskemaskin og skyllekar i plast. Naturlig ventilasjon.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konstruksjoner i mur og betong.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Alternativ metode for fuktsøk er ikke relevant i dette tilfellet. Betongkonstruksjoner i eldre bygning som dette vil mest sannsynlig uansett inneha forhøyede fuktverdier på grunn av fuktopptrekk fra grunn.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap.
Halvintegrert oppvaskmaskin. Nisje for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 er satt på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på bakgrunn av bruksslitasje og alder bør det forventes behov for utskifting innen rimelig tid.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Vanninntaket til bygningen må sjekkes.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast og eldre støpejernrør.

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

• Lufting anbefales ført over tak. I dette tilfellet er det montert vakumventil i kjøkkenbenk, noe som ikke er en optimal løsning.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Lufting bør føres over tak eller tilsvarende løsning ut i friluft. Vakumventil bør sjekkes jevnlig.







Vakumvenetil i kjøkkenbenk.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

150 liters varmtvannsbereder er fra 1983.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normal brukstid er passert, behov for utskifting må påregnes i nær fremtid.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Normal el-installasjon i henhold til byggeår, stedvis fornyet i ettertid, bl.a. oppgradert til automatsikringer i sikringsskap i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971 Kommentar fra bygningssakkyndig: Vesentlig del av elektrisk anlegg er fra opprinnelig byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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

   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

Generelt om anlegget

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

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er registrert synlige avvik eller skader på anlegget.
    Fullverdig kontroll av el-anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

    Kostnadsestimat omfatter kun utvidet el-kontroll. Kostnad for utbedring av avvik beregnes normalt av el-fagmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Generelt preg av ufagmessig utførelse på kaldloft. Løse kabler og stikkontakt som ikke er festet.





Sikringsskap i kjeller.



Underfordeler i underetasje.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke påvist brannslukningsapparat i boligen.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke tilstrekkelig antall eller plassering av røykvarslere for å dekke alle soverom.

   Generelt:
   Eier har ansvar for at bolig/ fritidsbolig har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor

Tilstandsrapport

eller røykvarsler i hver etasje, og oppholdsrom som kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom skal være dekket. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Viser for øvrig til påviste fuktskader under "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Det er behov for ytterligere undersøkelser. Behov for utbedring eller utskifting av drenering er nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er utført med murt grunnmur (mest sannsynlig betongstein), utvendig pusset/slemmet.
Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i murte konstruksjoner ved hovedinngang.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Terrengforhold

Boligen er beliggende i lett hellende terreng.

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

• Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Avvik vedr. marin leire medfører normalt liten eller ingen risiko, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved evt. større endring/utbygging på eiendommen kan det pålegges krav fra offentlig myndighet om ytterligere undersøkelser av grunnforhold.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra bygning, for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling fra grunnmuren i en avstand på minimum 3 meter.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig fra byggeår. Type rør/materiale er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanntilførsel bør undersøkes nærmere av fagperson. Trykkfall er indikasjon på mulig svikt eller svekkelse i vannrør eller tilkoblingspunkt til kommunal ledning. Behov for utbedring/utskifting må påregnes.

Avløpsanlegget fungerer nå, men kombinasjon av alder og materiale på avløpsrør tilsier at skader plutselig oppstå, og det må påregnes fremtidig behov for utskifting med påfølgende påkostninger.
Ytterligere kontroll og kartlegging av tilstand på avløpsanlegget anbefales generelt. Det er større risiko for svikt på eldre anlegg.

TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank på eiendommen. I følge opplysning i egenerklæring ligger oljetanken nedgravd på nordsiden av garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oljetank og røranlegg må tømmes/rengjøres eller fjernes.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oljetank ligger nedgravd ved garasje iht. opplysning i egenerklæring.

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

208 m²/180 m²

Enebolig m/garasje : Kjøkken, Stue, 3 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Vindfang, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod, Hobbyrom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 4 050 000

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	**2 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 200 000**

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Albatrossveien 11 ,8480 ANDENES 172 m² 1970 3 sov	03-06-2025	2 350 000	**2 400 000**		2 400 000	**13 953**
2	St Hansvn 3 ,8480 ANDENES 161 m² 1972 4 sov	01-02-2022	2 250 000	**2 050 000**		2 050 000	**12 733**
3	St Hansvn 4 ,8480 ANDENES 116 m² 1972 3 sov	14-10-2024	1 450 000	**1 400 000**		1 400 000	**12 069**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	11 444
Eiendomsskatt	Kr.	5 955
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.	5 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.	12 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**54 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/garasje	Kr.		**3 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 650 000**

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.**	**4 050 000**

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

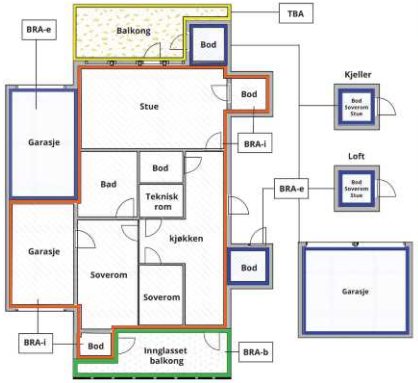
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	96			96	20
Underetasje	84	28		112	
SUM	**180**	**28**			**20**
SUM BRA	**208**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Vindfang, Gang m/trapp, Kjellerstue, Gang, Soverom, Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2, Hobbyrom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er registrert avvik i form av mindre endringer i romplan/planløsning i begge etasjer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig m/garasje	165	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.7.2025	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1871 ANDØY	48	236		0	738 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bleiksveien 31

Hjemmelshaver
Moen Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nordlig lett hellende terreng, i etablert boligområde sørvest for Andenes sentrum.
Eiendommen grenser mot ubebygd friområde i sør og vest. Mot nord grenser eiendommen til hovedinnfartsvei til Andenes, som den også har direkte adkomst fra.

Solåpen beliggenhet, i åpent terreng med fri og god utsikt i flere retninger.
Gangavstand til bl.a. barnehage og dagligvarebutikk samt nærhet til etablert og tilrettelagt turområde.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær.
Grusbelagt innkjørsel og gårdsplass, betongheller foran inngang og garasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Det er begrenset informasjon vedr. eiendommen da eier ikke er tilgjengelig for formidling av informasjon, og rekvirent ikke har bodd i boligen siden 1994.
Nøye gjennomgang av offentlig registrert informasjon anbefales samtidig som begrensningen av informasjon til takstmannen må hensyntas i vurderinger.

Bebyggelsen

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

Siste hjemmelsovergang

År
1987

Bleiksveien 31 , 8480 ANDENES
Gnr 48 - Bnr 236
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.05.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2025		Fremvist	8	Nei
Fra Infoland	19.06.2025		Innhentet	61	Nei
Eier	10.07.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.05.2025		Innhentet	5	Nei
Norges Eiendommer	26.05.2025		Innhentet	3	Nei
Situasjonskart	26.05.2025		Innhentet	1	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	10.07.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 01.06.2025
Ottesen, Ragni Moen

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

Ragni Moen Ottesen

Boligen

Bleiksveien 31
8480 Andenes

1871-48/236/0/0

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

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Firmanavn: Hallstein Helmersen, murer
   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av gulv og vegger på badet i kjelleren. Vet ikke årstallet. Trolig 1990-tallet.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Nilsson Haras A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Spylte opp et tett do i kjelleren.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1998
Beskrivelse av arbeidet: Badet i 2. etg.: Skiftet baderomsinnredning, la nytt gulvbelegg og la nye baderomsplater på veggene. Vet ikke det eksakte årstallet. Trolig sent 1990-tallet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1984
Firmanavn: AndHus A/S
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vinduer - trolig midten av 1980-tallet Skifting av hustak- trolig tidlig 2000-tallet

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Blikkenslagerservice Strøm
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet pipehatt

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning på deler av huset.

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

• **Ja**

Vinduene på soverommene i 2. etg, samt to vinduer i stue 2. etg. er punkterte.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Lavt vanntrykk

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?: 2024

Firmanavn: Vet ikke-mulig kommunen?

Beskrivelse av arbeidet: Nabo har nylig fått gravd og trolig skiftet rør til felles septiktank. Tanken har vært tømt jevnlig.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Dårlig sug i kjøkkenvifta

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Blikkenslagerservice Strøm A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av pipehatt

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Den ligger nedgravd ved garasjen-mot veien.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **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?: 1997

Firmanavn: Andøy Installasjon ?

Beskrivelse av arbeidet: Gammelt sikringsskap med ny innmat; Automatsikringer. Takstmann må sjekke i sikringsskapet ang firma og årstall.

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**

Oppføring av garasje.
"Terasse" på sørsiden.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Fikk godkjenning fra Andøy kommune v/ tidl. teknisk sjef Sigmund Einar Jørgensen

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

• **Ja**

Tidligere garasje i kjeller er omgjort til kjellerstue og bod.
Omgjøring av gang og hall ved å fjerne et soverom i kjelleren.
Utvidet hall med trappeareal. Dette innebar også økt stueareal i 2. etasje. Innsetting av vindu i trappearelet.
Utvidelse av stueareal i 2.etasje ved å åpne opp mellom stue og gang, samt mellom stuen og et soverom. Her ble veggen flyttet, og soverommet ble mindre.
Etablerte samtidig utgang til veranda fra stuen. Store deler av det opprinnelige gangarealet i 2. etasje ble altså innlemmet i stuearealet.
Firmaet AndHus A/S Ole Konrad Pettersen på Andenes stod bak tegninger og bidro i ombyggingsprosessen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Vi er usikre, men regner med at firmaet AndHus innhentet godkjenning for dette.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Beskrivelse av arbeidet: Terasseområde på sørsiden er bygget av min far. Han har stått for utgraving og bygget veranda her på slutten av 1980-tallet, men senere omgjort den til en mindre terasse.(Tidlig 2000-tallet).

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Beskrivelse av arbeidet: Støyping av fundament/mur til drivhus. Merk: Drivhuset ble revet i 2024. Fundamentet står fortsatt på tomten.

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

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

Jeg selger boligen på vegne av mine gamle foreldre som bor på institusjon. Jeg og min søster har ikke bodd i boligen siden 1994, og har svart etter beste evne.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

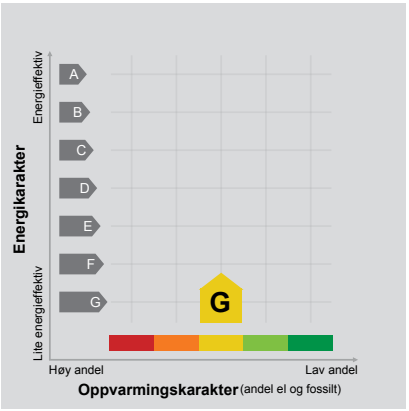
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Bleiksveien 31
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190309959
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146547
Dato	16.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	208
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

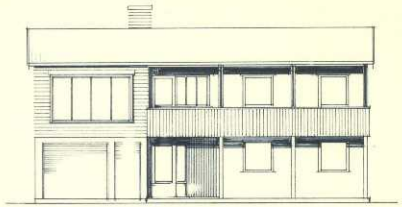
Tiltak 25: Montering tetningslister

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

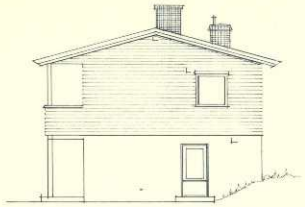
Tiltak på varmeanlegg

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

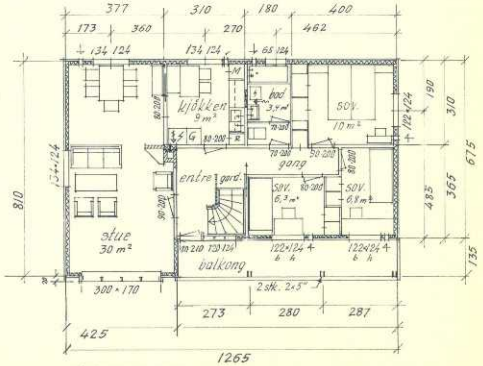
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og 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.



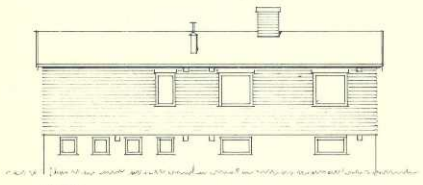
SØR



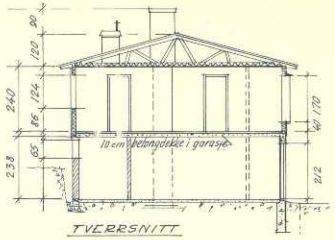
ØST



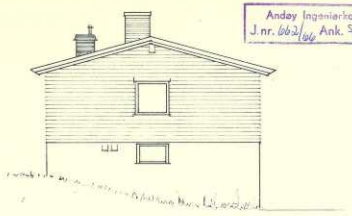
HOVEDETASJE



NORD

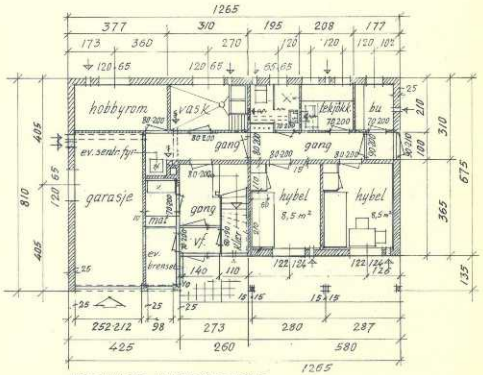


TVERRSNITT



VEST

Anday Ingeniørkontor
J. nr. 662/66 Ank. 5/4-66



KJELLER-UNDERETASJE

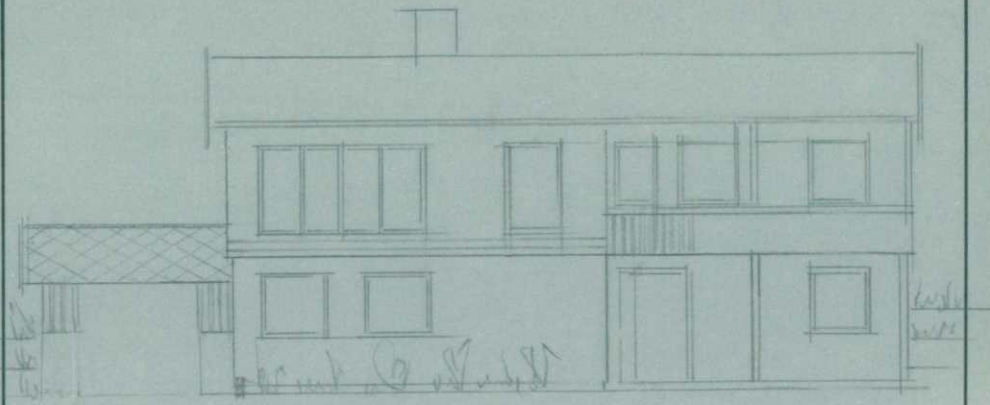
Arkj. Høyning arkitektkontor, Andenes

VÅNINGSHUS for

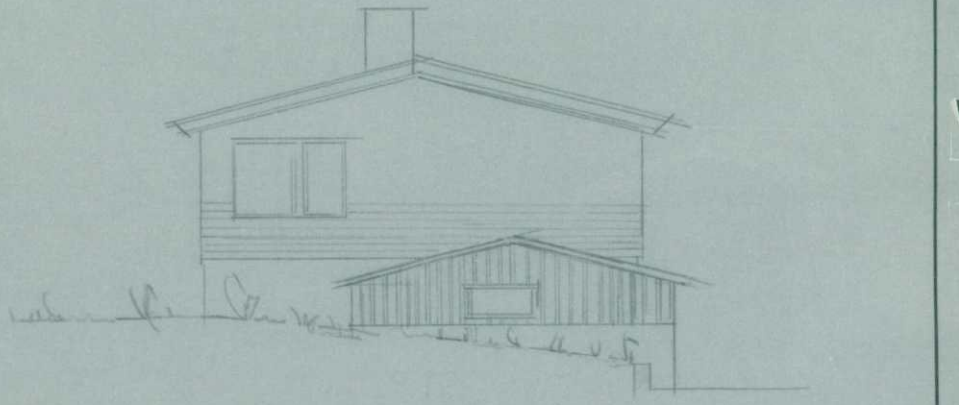
M 1:100 Egil Heiås Andenes

Dato 5·3·66 Tegn nr. XVII

Godkjent



FASADE SYD/VEST.



FASADE VEST/NORD

OPPTEGNET
VED BYGN.SJEFENS KONTOR

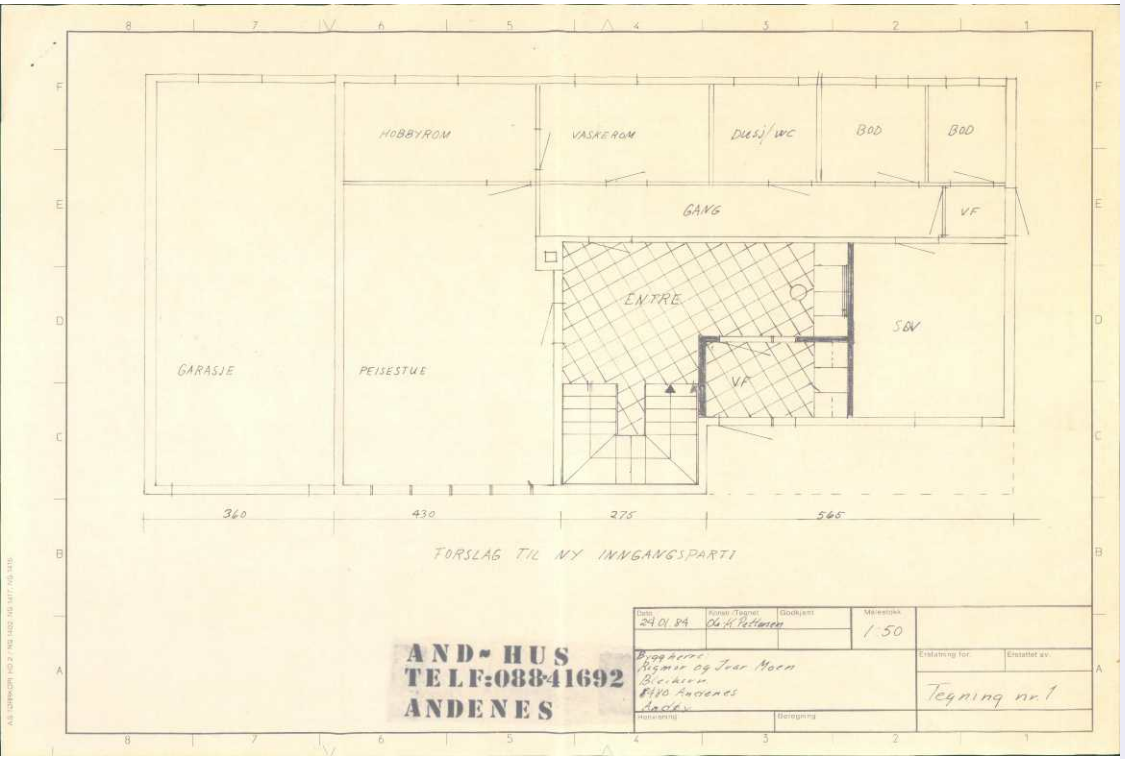
Dato 17/4 66.	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:100	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

FASADER
BOLIGHUS BLEIAS VN
ANDENES

Erstatning for:	Erstattet av:
Ragnar og Sven Moen	

Henvisning: Beregning:

Varenummer 77.171 Sem & Stenersen A/S, OSLO 10–79 Norsk Standard 1402



FORSLAG TIL NY INNGANGSPARTI

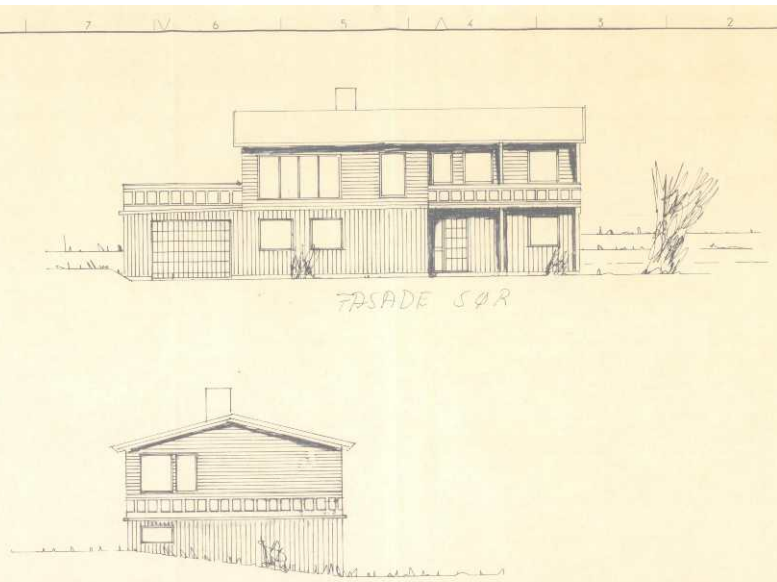
AND-HUS
TELF:08841692
ANDENES

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
24.01.84	Ola K. Pettersen		1:50

Byggherre:
Ragnar og Ivar Moen
Bleikvin
8960 Andenes
Tomt:
Hurtigning | Beregning

Erstatning for | Erstattet av

Tegning nr. 1



FASADE SØR

FASADE VEST

AND-HUS
TELF:08841692
ANDENES

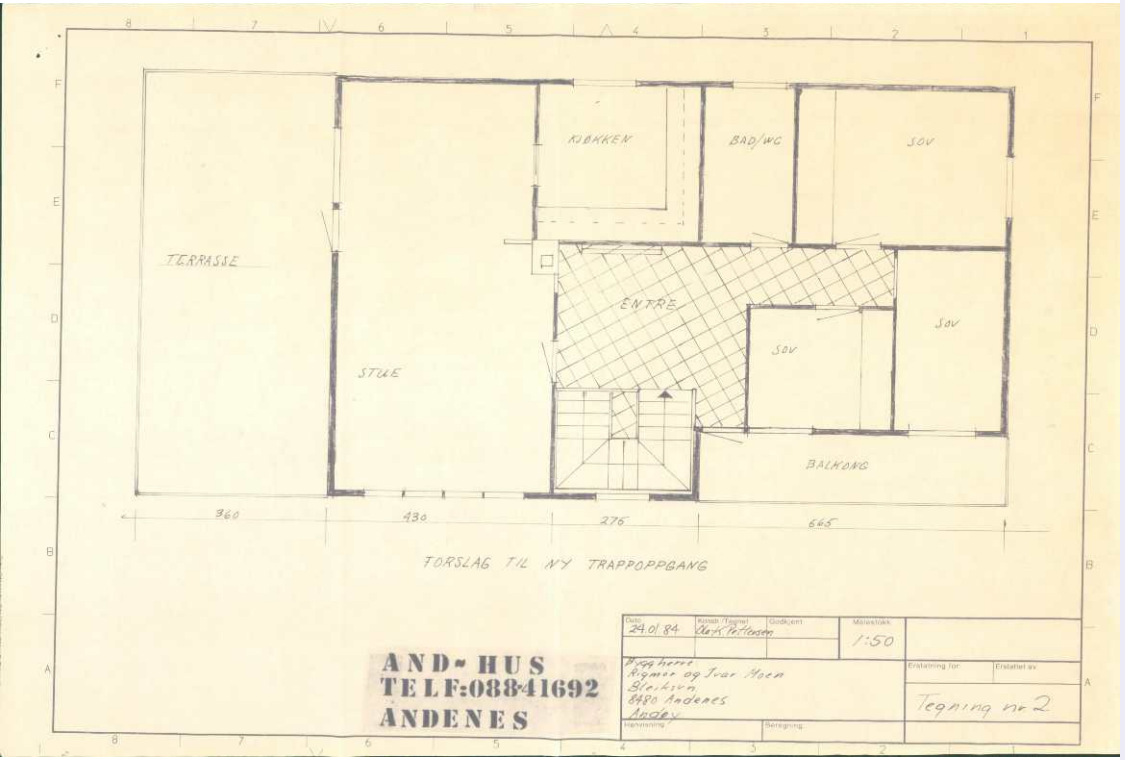
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
3/3 84	Ola K. Pettersen		1:100

Byggherre:
Ragnar og Ivar Moen
Bleikvin
8960 Andenes
Tomt:
Hurtigning | Beregning

Erstatning for | Erstattet av

FASADER

Tegn. nr. 3


KJØKKEN
BAD/WC
SOV
TERRASSE
ENTRE
SOV
SOV
STUE
BALKONG
360
430
270
665
FORSLAG TIL NY TRAPPOPPGANG
Dato 24.01.84
Kontr./Tegnet Ole K. Pettersen
Godkjent
Målestokk 1:50
Prosj.henv.
Rigmor og Ivar Moen
Bleiken
8480 Andenes
Andøy
Erstatning for:
Erstattet av:
Tegning nr 2
Henvisning:
Beregning:
AND-HUS
TELF:08841692
ANDENES


FASADE
FASADE VEST/NORD
OPPTEGNET:
ved BYGNINGSTEKNISK KONTOR
Dato 17/4 84
Kontr./Tegnet
Tracet
Målestokk
Kontroll
Stand.kontroll
Godkjent
FASADER:
Boligtilbygg Bleiasv.
ANDENES
Erstatning for:
Erstattet av:
Rigmor og Ivar Moen
Henvisning:
Beregning:

Andøy KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Approbasjon.

Arbeidssted	Festet tomt av gnr.48/2.	Journalnr. 662/66.	Tegn. nr. Plan, snitt og fasader.
Arbeidets art	Trebygg.	Innlevert	
Bygningens art	Våningshus.		
Byggherre	Egil Heiaas, Andenes.		
Byggemelder	Samme.		

Dato 16/5-66. Sak 52/66.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Vedtak :

Søknaden innvilges. Bygningsloven, brannloven og sundhetsvedtektene blir i alle deler å følge.

Ansvarshavende må meldes og godkjennes av bygningsrådet.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Andenes, den 20. mai 1966.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i ....., ikke til saksbehandler.

S. H. B. 4-65. 5000.

ANDØY INGENIØRKONTOR

Jnr.584/84

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

Sak D31/84 SØKNAD OM TILLATELSE TIL ENDRING AV SOKKELETC. SAMT GARASJE PÅ EIENDOMMEN BLEIKSVN. 31, ANDENES I ANDØY.

Byggemelding datert mottatt 03.04.84
Byggherre: Ivar Moen, Bleiksveien 5, Andenes
Ansvarshavende: " "

I medhold av vedtekt til bygningslovens § 14 pkt. 1 har bygningssjefen i Andøy idag behandlet og fattet følgende vedtak i saken:

" Søknaden godkjennes som omsøkt, samt vist på endret fasadetegning datert 17.04.84. Byggeforskriftenes krav må etterkommes."

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

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, 18.04.84

Bygningssjef.

☐ Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kopi:
Bygningsrådet.

Sigm.E.Jørgensen
saksbehandler

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	18.06.2025 kl. 11:55
Gårdsnummer:	48	Produsert av:	Erik Hansen - Andøy
Bruksnummer:	236	Attestert av:	Andøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BLEIKSVEIEN 31
Etableringsdato:	04.10.1971
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 48 / 236	738 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7688534	542131		738 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing / Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.10.1971				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 48/2	-739
Mottaker	1871 - 48/236	739

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Bleiksveien	1070	31			Grunnkrets	0107 Andenes 7	Nei
						Stemmekrets:	1 Nord 1	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303 Andøy	
				7688547	542129	Postnr.område:	8480 ANDENES	
						Tettsted:	7861 Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 309 959
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7688547 Øst: 542129
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

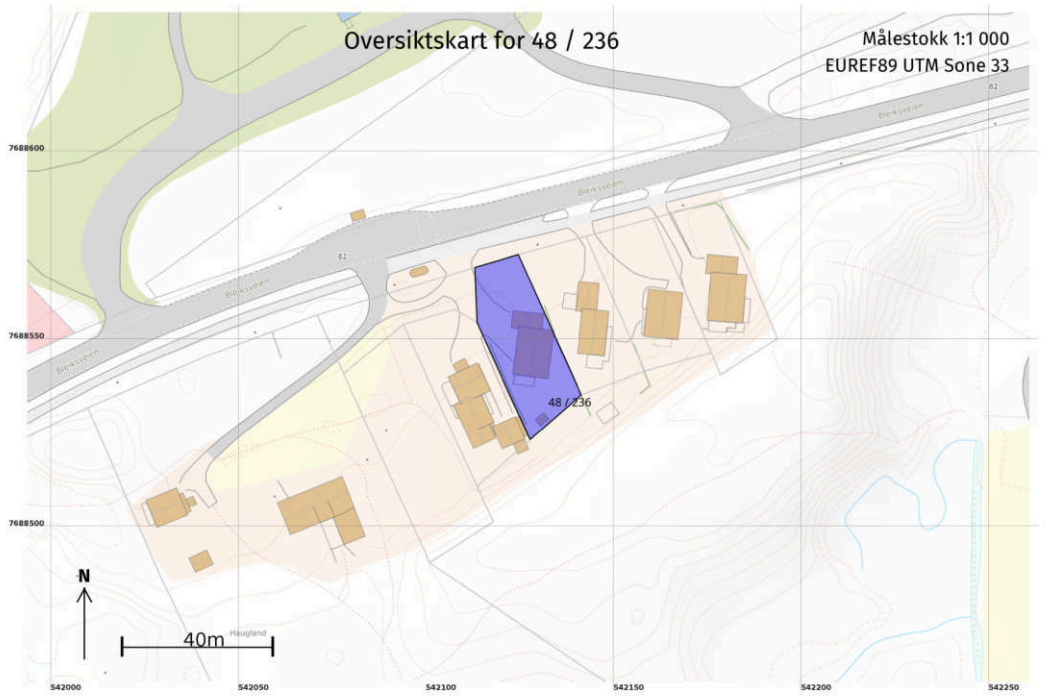
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	212	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	212	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	27				
Alternativt areal 2:	0				

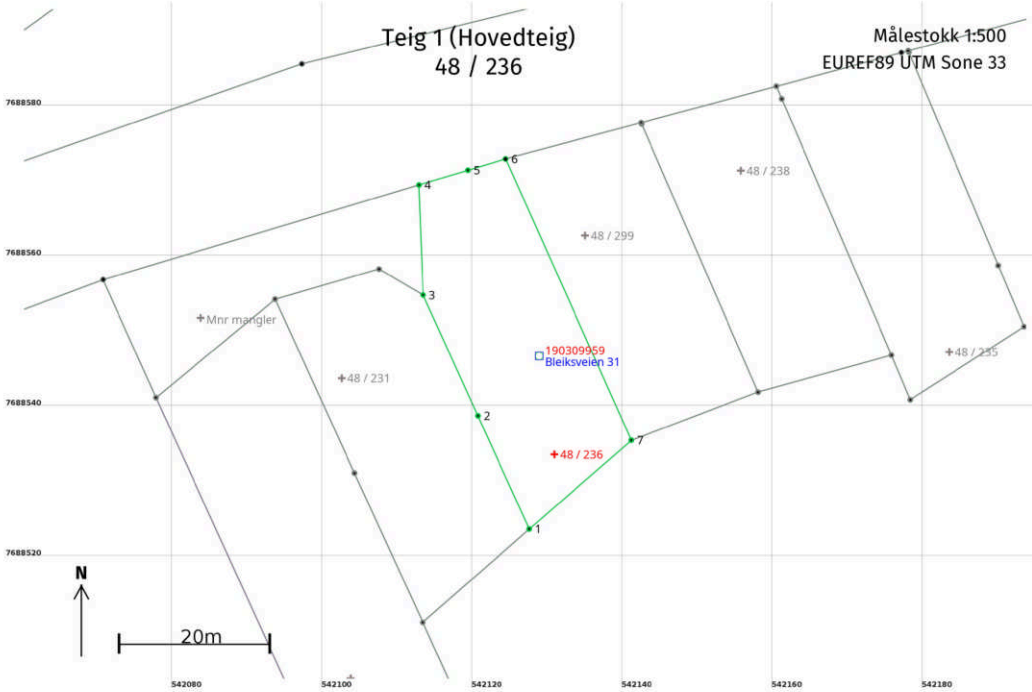
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	93	0	93	0	0	0	0	0
U01	0	119	0	119	0	0	0	27	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1070 Bleiksveien 31	H0101	Bolig	212	0	Kjøkken	0	0	48/236





Areal og koordinater

Areal: 738 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7688534 **Øst:** 542131

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7688523,97	542127,66		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			16,56				
2	7688539,05	542120,82		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			17,65				
3	7688555,12	542113,52		Ukjent	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	21	
			14,66				
4	7688569,77	542112,96		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			6,82				
5	7688571,73	542119,49		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			5,25				
6	7688573,23	542124,52		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			41,00			21	
7	7688535,79	542141,24		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	16	
			18,00				

MÅLEBREV — uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: [illegible]

J.nr.: 11/87

Målebrev nr.: 142/87

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	48	236	
Bruksnavn/adresse	BLEIKSVEIEN 31		
Areal	739.0 m2		

Dagbokstempel: DAGBOK NR 3305 04.05.87 03965 SORENSKRIVEREN I VESTRÅLEN

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

Dato for forretningen	05.04.87
Rekvirent	RÅDMANNEN I ANDØY
Bestyrer	Ole M Adolfsen
Forretning	Karte og delingsforretning over en parsell av "Borgerleiet" Gnr. 48 Bnr. 2 i Andøy

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Andenes	05.04.87	Yngve Fredheim	Ole M Adolfsen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

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

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr	Jnr
48	236	(278	11/87

Representasjonspunkt: Y 1260076 Y -32100 Z

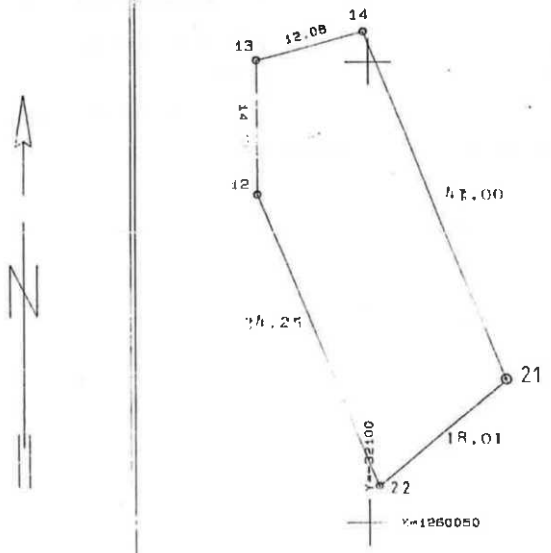
Koordinatsystem: NGO

Målestokk: 1:500

Målebrev nr: 004

Kartblad: EH 263-1-32

Areal: 739.0 M²

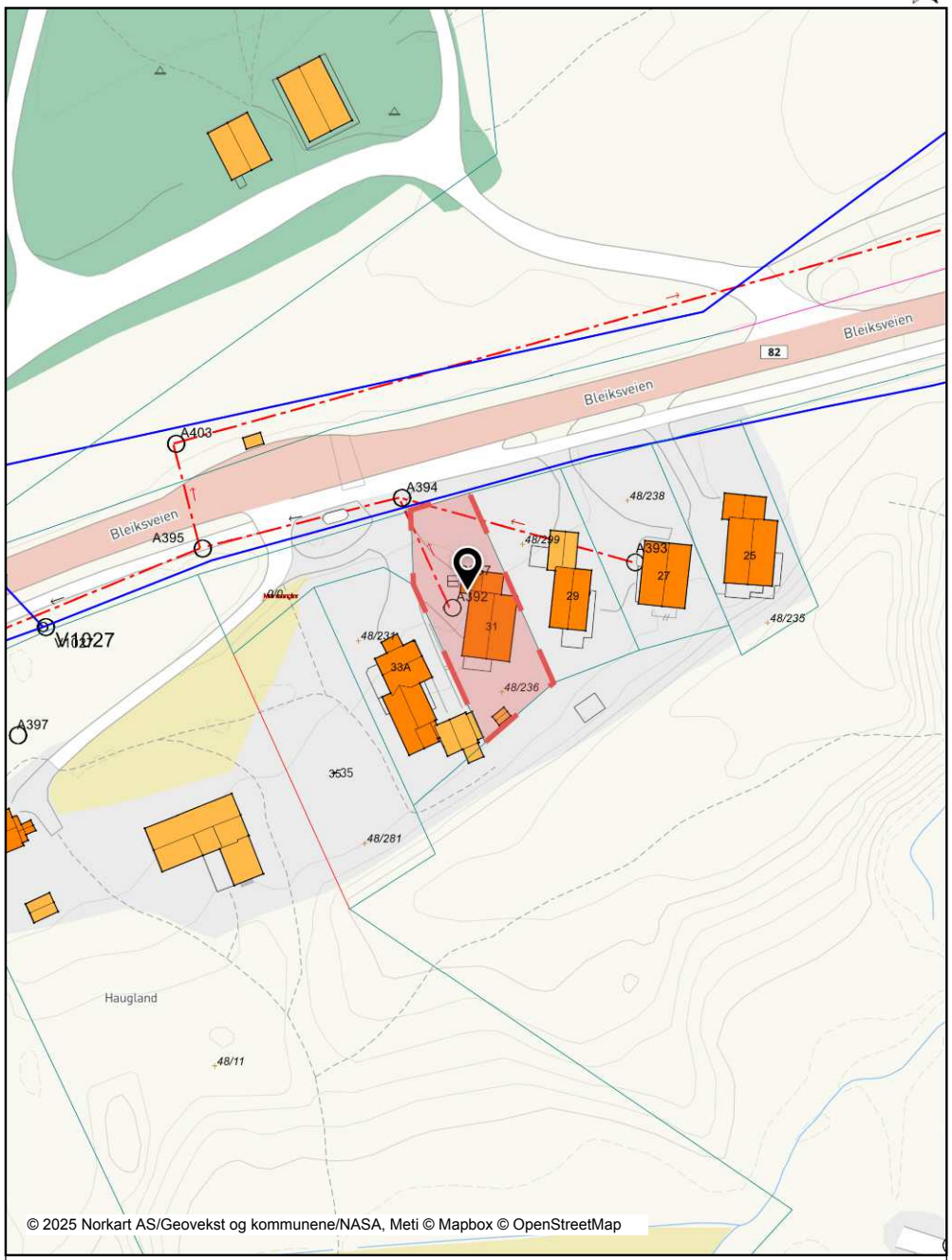


PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
12	GODKJ.GR.MRK.	1260085.52	-32112.07	14.69	
13	GJERDEKNUTE	1260100.21	-32112.18	12.08	
14	GJERDEKNUTE	1260103.27	-32100.49		
21	Godkj.G.Mrk	1260065.33	-32084.96	41.00	
22	"	1260051.01	-32098.89	18.01	
12	"	1260085.52	-32112.07	24.25	

K-blankett 58.38 (formularbestkyrtet)
Nr 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.06.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Festegrunn
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

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

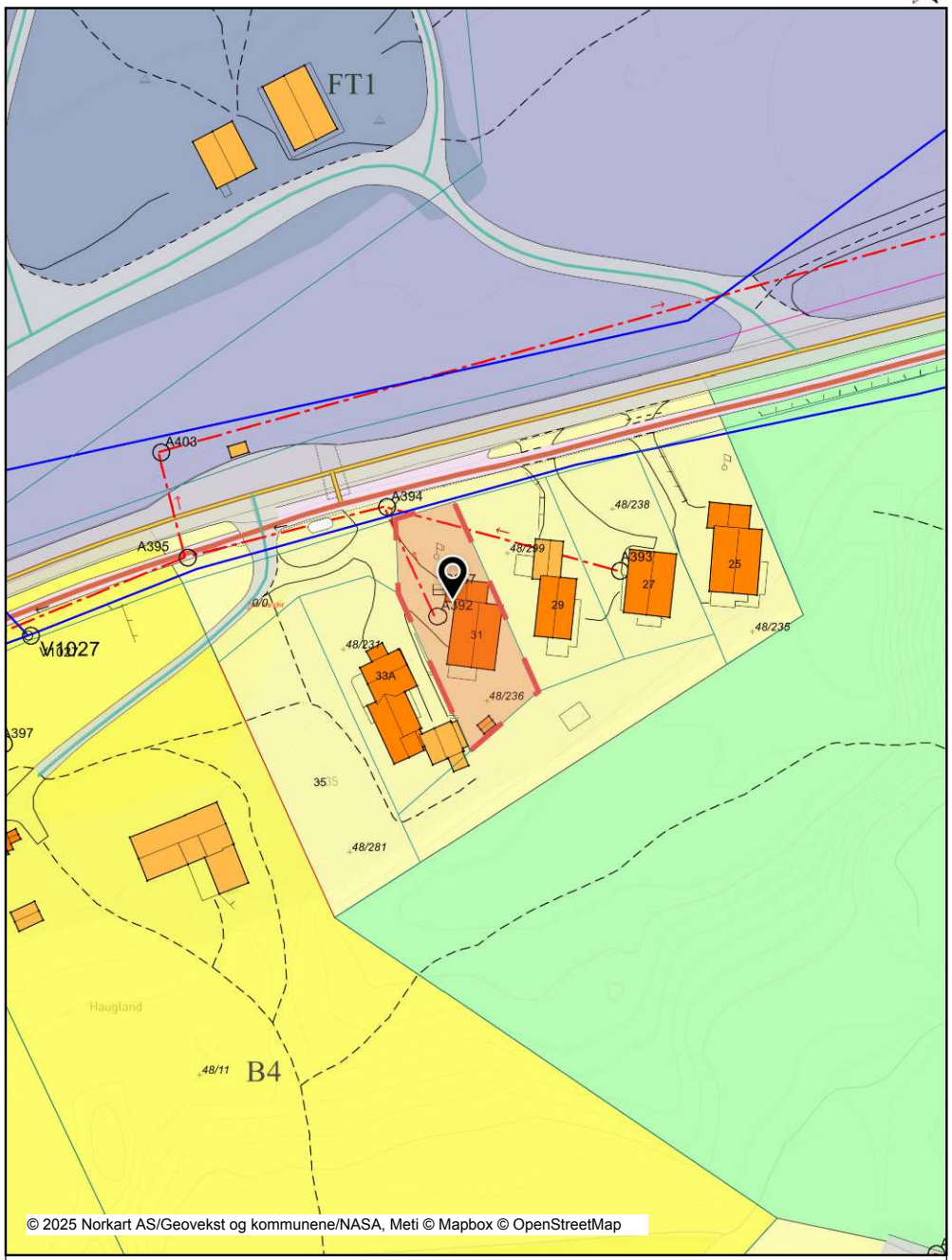
Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru

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

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.06.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritids- og turistformål - nåværende

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

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål s
- LNFR-areal - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Sone for militær virksomhet

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

Kyst
- Havflate

Vegkategori
- Gang og sykkelveg
- Fylkesveg
- Privat veg

TraktorvegSti
- Sti

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



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE ANDENES SØR DATERT 7. FEBRUAR 1979.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områder for boligbebyggelse (B1 – B6).

a) For områdene med signaturnummer B1 - B6 skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen, og bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

b) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Der hvor planen viser det, skal garasjer legges til fellesanlegg.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

c) Innenfor rammen av byggeforskriftenes kap. 26:11 gjelder ikke bygningslovens § 70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense. Der hvor planen viser det, kan bebyggelsen kjedes sammen eller legges i tomtegrense.

.../2

§ 3

Spesialområde (S1).

a) Området skal nyttes til campingplass. Evt. utbygging av hytter, servicebygg o.l. må utføres etter en samlet plan som godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal være i 1 etasje og være tilpasset hverandre i materialbruk, form og farge.

§ 4

Friområder.

a) I friområdene kan det med bygningsrådets samtykke oppføres byggverk og innretninger for utnyttelse og drift av området. Bygningsrådet avgjør om byggverk eller innretning tjener disse formål og ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

§ 5

Fellesbestemmelser.

a) Bolighus kan oppføres i 1, 1.1/2 eller 2 etasjer når bygningens høyde og form etter bygningsrådets skjønn er tilpasset den øvrige bebyggelse og terreng. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, innredes til beboelse innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene. For hus med sokkeletasje tillates kun 1 etasje over sokkeletasjen.

.../3

b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og det kan kreves at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Bygningenes gesimshøyde skal godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 72.

d) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

e) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

h) Innenfor de på planen viste frisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegarmers planum. Arealet innenfor frisiktsonen skal ikke gis en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt kan hindres.

i) Kiosker, utsalgsboder, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter.

.../4

j) Etter at disse reguleringsbestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

k) Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen og de kommunale bygningsvedtektene.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 12. juni 1980

Davis Johansen
Kst.

Erling Vindenes jr.

BLEIKSVEIEN 31

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansen	Linje 871, 874, 883	1 min / 0 km
Andøya lufthavn Andenes		3 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.)	253 elever, 21 klasser	4 min / 3 km
Andøy videregående skole	150 elever	5 min / 3.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

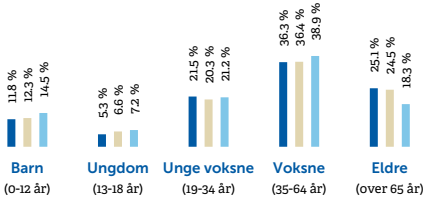
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Myrulla barnehage (1-5 år)	31 barn	7 min / 0.6 km
Måsungen barnehage (1-5 år)	32 barn	4 min / 2.6 km
Andungen barnehage (1-5 år)	45 barn	4 min / 2.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Andenes	Post i butikk, søndagsåpent	5 min / 0.4 km
Rema 1000 Andenes	PostNord	18 min / 1.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 92/100

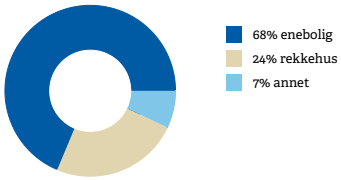
GATEPARKERING
Lett 91/100

TRAFIKK
Lite trafikk 90/100

SPORT

Andenes sør Ballspill	**8 min** 0.6 km
Toften Ballspill	**9 min** 0.8 km
Vestbyen Treningssenter	**21 min**

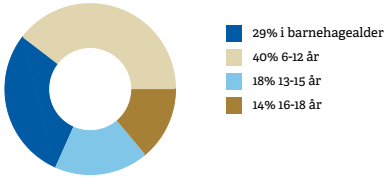
BOLIGMASSE



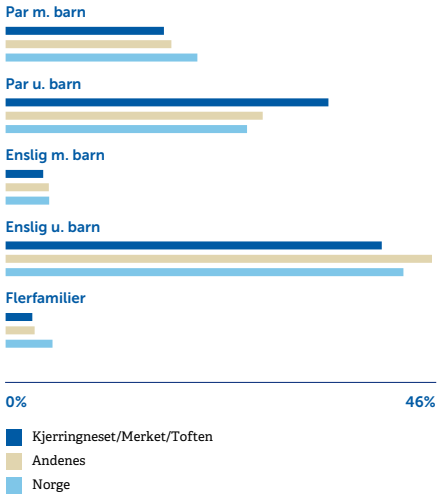
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**5 min**
Andenes Vinmonopol	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

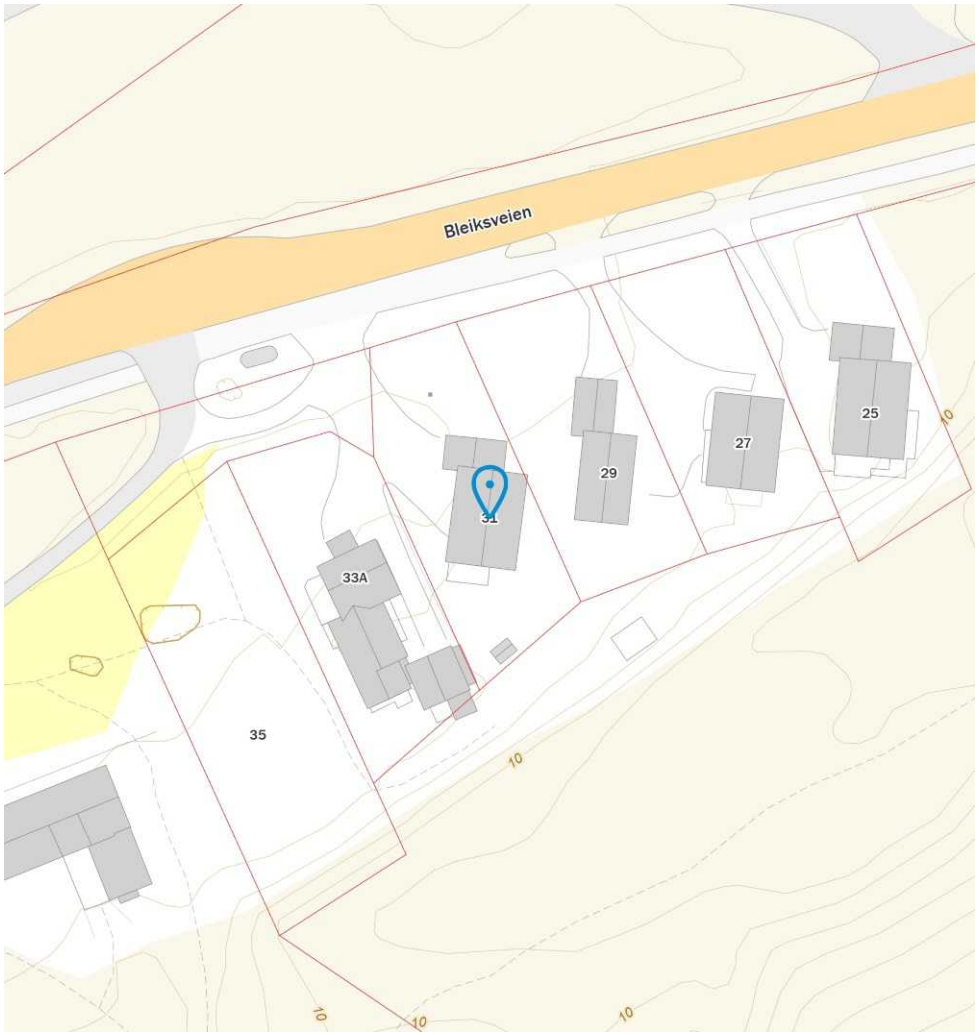


SIVILSTAND

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

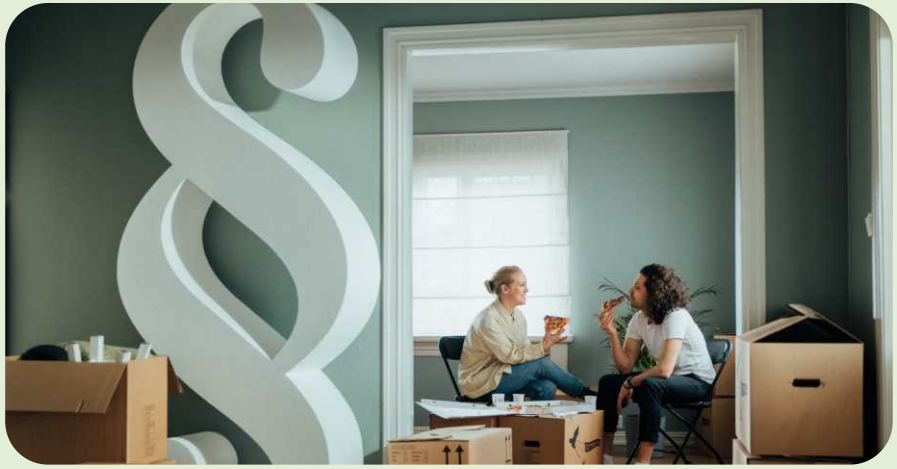
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28250023 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Bleiksveien 31, 8480 Andenes.
Gnr. 48, Bnr. 236, Andøy kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 28250023
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.07.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no