

Velkommen til

Bleiksmarka 201, 8481 Bleik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bleiksmarka 201
8481 Bleik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 900 000,-
Omkostninger	kr	48 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 948 590,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1989
BRA/BRA-i	97 / 82 m²
Soverom	2

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 presenterer Bleiksmarka 201

Sjarmerende fritidsbolig med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Fritidsboligen inneholder blant annet romslig bad/vaskerom, 2 soverom med til sammen 6 soveplasser, i tillegg til hems, kjøkken med god skap- og benkeplass, stue med godt lysinnslipp og utgang til terrasse hvor du kan nyte fantastiske sol- og utsiktsforhold, anneks, badstu og jacuzzi.

Eiendommen har en flott beliggenhet i Bleiksmarka, et rolig og landlig område med spredt fritidsbebyggelse. Her får du nydelig utsikt, sørvestvendt hovedfasade og gode solforhold hele dagen. Området er svært attraktivt for fritidsboliger og byr på fantastiske muligheter for friluftsliv året rundt. Kun ca. 3 km til Bleik med butikktilbud, og ca. 13 km til Andenes med skole, servicetilbud og gode transportmuligheter med fly, buss og ferge.

Velkommen på visning!

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
Bleiksmarka 201, 8481 Bleik

Registerbetegnelse
Gnr. 39, Bnr. 493, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 900 000,-
Omkostninger	kr	48 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 948 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 962 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 47 500,-

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

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

Sum omkostninger kr 48 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 3 660,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 4382, 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: 82 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 97 m²
TBA: 72 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
2
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
Hytte

Parkering
Parkering på egen tomt på opparbeidet parkeringsplass rett ved hytten.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 691 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Deler av eiendommen er opparbeidet med plen. Resterende del er naturtomt. Gruset stikkvei og parkeringsplass. Flaggstang.

Bygninger på eiendom med gnr 39 bnr 501 ligger helt og delvis innenfor tomtegrensen for denne eiendommen. Det foreligger ingen tinglyst erklæring eller avtale for forholdet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens evt. dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Fritidsboligen er utført med søylefundamenter i betong.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Fritidsboligen har privat vann- og avløpsanlegg. Utvendige rør er i plast fra byggeår. Avløp føres til ca. 4 m³ tett oppsamlingstank. Tanken må tømmes ved behov (normalt 1-2 ganger i året, avhengig av bruk). Avløp (gråvann) fra servanter og dusj føres mest sannsynlig til terreng. Anlegget forutsettes godkjent. Vann hentes fra Bleiksvatnet, og pumpes opp til pumpehus, der det er installert elektrisk pumpe og trykktank. Vannledning fra pumpehus til fritidsbolig er utført med termorør (isolert rør med varmekabel). Vannpumpeanlegg er felles med nabo.

Byggeår
Fritidsbolig oppført i ca. 1989, tilbygget i ca. 1995 og anneks oppført i ca. 2004 ifølge selger.

Innhold
1. etasje
BRA-i 82 m²: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og tre soverom.

I tillegg er det en hems i hytten med ett gulvareal på ca. 8 m². Hems er ikke medtatt som eget rom eller medregnet i de oppgitte arealer (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde)

Bod under hytte/terrasse er ikke medtatt som eget rom eller medregnet i de oppgitte areal pga. rommets beskaffenhet. Gulvflate (i del av bod
med høyde over 1,9 m.) utgjør ca. 12 m².

I tillegg medfølger det anneks med BRA-e på ca. 15 m².

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

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

Vindu på alle soverom tilfredsstiller ikke rømningskrav

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på hytten, men det er avvik fra disse. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder bl.a. soverom omgjort til kjøkken og bod omgjort til soverom (søknadspliktig tiltak).

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

Anneks m/badstue:
Det foreligger ikke tegninger Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse fra kommunalt arkiv.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt med normal standard i henhold til byggeår.

- Ca. 1995, tilbygg: tilbygg soverom og bod.
- Ca. 2004, Anneks med disponibelt rom og badstue
- Ca. 2016, modernisering: Laminat i gang og skiftet gulvbelegg bad/vaskerom.
- Ca. 2018, modernisering: Parkett i stue/kjøkken.
- Ca. 2020, ombygging: Bod omgjort til soverom.
- Ca. 2023, modernisering: Ny varmepumpe.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, samt nisje for komfyr og kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Bad/vaskerom:
Vegger og innvendig tak er utført med malt panel, i dusjnisje er vegger utført med flis, vinyl våtromsbelegg på gulv og flis på gulv i dusjnisje. Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Smøremembran med ukjent utførelse på gulv i dusjnisje.
Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekk ved

elektrisk styrt veggvifte. Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone i dusj, uten å påvise unormale forhold.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, tregulv og laminat på gulv. Malt panel på vegger og i innvendige tak. Enkel "utfellbar stige" for adkomst til hems og malte fyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.

Krypkjeller:
Kryperom under fritidsbolig er i vesentlig grad igjenkledd, og er derfor vurdert som krypkjeller. Etasjeskille mot krypkjeller et utført som standard trebjelkelag med stubbeloft.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

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

Varmepumpe:
Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Varmtvannstank:
120 liters varmtvannsbereder fra ca. 1985.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Fritidsboligen har seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Septiktank:
Lukket septiktank i plast fra byggeår.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering på taktekking og undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking og det er

påvist stedvis slitasje og rust, spesielt i skjøter og nedre kant av takplater.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Takkonstruksjon: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre. Avviket gjelder del av takkonstruksjon med kryploft. Øvrig del av takkonstruksjon har lukket konstruksjon (varmtak), og er ikke mulig å kontrollere utover utvendige forhold og fra underliggende rom. Det er ikke gangbart gulv på kryploftet og konstruksjonen er derfor kun besiktiget/kontrollert fra loftsluke iht. gjeldende retningslinje.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder generelt manglende åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag. Utvendig beslagsløsning over vinduer er ikke fagmessig utført. Aldersmessig vurdering. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvis antydning til utvasking av jordmasser ved søylefundament under hovedinngang.'
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. I vesentlig grad er terrenget lett helling fra ringmuren, bortsett fra langs fasade mot vest og nordvest, der terrenget heller inn mot fritidsboligen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.
- Septiktank: Aldersmessig vurdering. anken har deformasjoner som følge av jordtrykk og lokket er ikke tilstrekkelig sikret.

TG2 – Innvendig:
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er registrert spor etter mulig aktivitet fra skadedyr. Stor åpning rundt rørgjennomføringer i stubbeloft samt forringet isolasjon i samme område tyder på aktivitet fra eks. røyskatt.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad/vaskerom: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist uegnede materialer i våtsone ved servant. Det er registrert knirk i gulvet. Svertesopp er registrert. Beleggutførelse (sveis) i hjørner er ikke fagmessig utført. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Avløpsledninger i krypkjeller preges generelt av ufagmessig utførelse. Avviket gjelder bl.a. manglende festing/klamring av rør manglende isolering av rør i kald sone. Sluk fra baderom (ikke dusjnisje) og rom med varmtvannsbereder er ikke tilkoblet avløpsledning, men føres direkte ned i krypkjeller.
- Varmtvannstank: Aldersmessig vurdering.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: 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 er montert takstige, men stigen tilfredsstiller ikke gjeldende krav til innfesting og typegodkjenning.
- Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Utvendig beslagsløsning over dører er ikke fagmessig utført. Aldersmessig vurdering.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Tredekke preges generelt av værslitasje.

TG3 – Innvendig:
- Bad/vaskerom: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Aldersmessig vurdering på membran- og slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsone ved servant. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til tett våtsone.
- Elektrisk anlegg: Grunnet avvik/skader anbefales det utvidet kontroll av det elektriske anlegget.
- Branntekniske forhold: Aldersmessig vurdering på brannslokkingsutstyr.

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. 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? -Ytterdør til badstue på anneks er skadet av vanninntrengning, sveller litt og bør skiftes ut. Av samme grunn ble dør til soverom anneks byttet i juli 2024. Det er ikke helt tett mellom yttervegg og tiltak-plater under terrassen. Dette gjør at det tidvis kommer litt vann enkelte plasser mellom yttervegg og terrassen ned i oppbevaringsrom/den delen av kjelleren som er på utsiden av hytta (under terrassen). Ufaglært tok opp terrassebord langs vegg i ca. 2023 og la ny fuge mellom vegg og stålplatene (til-tak plater). Det ble litt bedre. Men fremdeles kommer det ned litt vann enkelte plasser i løpet av vinteren. For å få det helt tett bør beslag legges bak nederste bord på kledning og ut over første bord på terrassegulvet.

Pkt. 5: Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Montert takstige etter pålegg fra kommunens feier. Samtidig: Byttet ytterdør anneks venstre dør. Utført av ufaglært i ca. 2024.

Pkt. 12:Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader iboligen/sameiet/borettslaget?
- Mistanke om fukt i ytre del av badstuen. Trolig grunnet ødelagt ytterdør.

Pkt. 16: Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
-Ja
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
-For vanntilførsel er det bygget et vannpumpehus i sameie med nabohytta, nede ved veien. Den trekker vann fra Bleiksvannet og opp til hyttene. Det hender i blant at den står og går uten å klare å pumpe vann. Da må man gå ned i pumpehuset og lufte pumpa ved å åpne en lufte skrue. Det hender ved lang tid uten bruk at det er noe misfarging på vannet (rust fra trykktanken?) Dette forsvinner om man lar vannet renne en stund. Hytta har lukket septiktank nede ved, godkjent av kommunen (info fra forrige eier) Den er på 4 Kubikk, og tømmes av Reno-Vest årlig.

Pkt. 18:Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Installert ny varmepumpe da den gamle var sluttet å virke. Utført av faglært i ca. 2023.

Pkt. 20: Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
-Pålegg fra feier å gjøre endringer på innbygget peis. Må ha bedre lufting. Og skal være ikke brennbart gulv under peiskassett. Lagt

sement/flyt under peiskassett for å møte kravet. Skåret ut ventilhull under peisen for å øke tilførsel av kald luft rundt peiskassetten. Sendt dokumentasjon av jobben til feier og de har godkjent tiltaket. Utført av ufaglært i ca. 2024.

Pkt. 26: Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
-Bygget av forrige eier. Påbygget og endret flere ganger.

Pkt. 27: Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
-En bod i hytta er innredet som soverom.

Pkt. 40: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
-Felles båtutstyrshus sammen med nabohytta ved Bleiksvannet. Nabohytte og deres frittstående badstu står delvis på denne tomt.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Yttertaket er tekket med stålplater fra byggeår. Takrenner og nedløp i plast og aluminium. Takstige for adkomst til pipe. Snøfanger er montert på ene siden av taket. Saltak i tre. Opprinnelig del har delvis varmtakkonstruksjon som sperrekonstruksjon med mønedrager og delvis kaldtakkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler. Tilbygd del er utført som kaldtakkonstruksjon med plassbygde w takstoler.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår med utvendig liggende bordkledning.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra byggeår.

Dører:
Malte ytterdører i tre fra byggeår, hovedinngangsdør og terrassedør.

Balkonger/terrasser:
Terrasser er uført i trekonstruksjon med spaltegulv i tre.
Utvendige trapper:
Utvendige plassbygde trapper i tre.

Anneks med badstue:
Bygningen er utført i isolerte konstruksjoner bl.a. med saltakkonstruksjon, tekket med stålplater, takrenner i aluminium, vegger i isolert bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, søylefundamenter, tradisjonelt stubbeloftskonstruksjon mot terreng. Innvendig soverom og badstue er kledd med panel. Tregulv, vinylbelegg i badstue. Innlagt strøm. Oppvarming ved elektrisitet. Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt. Generelt bør det normalt påregnes vedlikehold/utbedringer inn- og utvendig.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i skrånende terreng, i landlige og rolige omgivelser med spredt fritidsbebyggelse i Bleiksdalen. Beliggende på oversiden av offentlig veg, med fri og god utsikt fra eiendommen. Solåpent område. Sørvest-vendt hovedfasade. Området generelt ansees som attraktivt for fritidsbebyggelse, og er et godt utgangspunkt for friluftsliv, med mulighet for turer i skog og fjell i nærområdet både sommer og vinter. Ca. 3 km til Bleik, tettsted hvor det bl.a. er forretningstilbud. Ca. 13 km til kommunesenteret Andenes, som har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt gode kommunikasjoner med fly, buss og ferge.

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

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

Viktig informasjon
Selger opplyser følgende som det ikke foreligger noe skriftlig avtale på:
-Når første eier av gnr. 39 bnr, 493 sammen med det som ble hyttenaboen kjøpte tomt for oppføring av hytte, ble det samtidig gitt tillatelse til å bygge et båtutstyrshus ved Bleiksvannet på grunneiers eiendom gnr.39, bnr.12. Båtutstyrshuset ble satt opp av tidligere eier av bnr. 493 sammen med naboen, og har siden vært likt delt og brukt mellom disse to eiendommene. Det ble det ikke laget noe skriftlig avtaler rundt båtutstyrshuset. Men det har stått der og vært i bruk siden byggeår mellom mellom gnr. 39 bnr. 493 og gnr. 39, bnr. 501.

Det foreligger ikke byggetillatelse eller ferdigattest på båtutstyrshus. Det foreligger ikke skriftlig avtale med nabo om eierskap til bygning/bruk av bygning. Det foreligger heller ikke skriftlig avtale fra grunneier av bnr. 12 på tillatelse til å sette opp båtutstyrhus eller rett til båtplass. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig datert 14.08.1989 og godkjent søknad for oppføring av tilbygg datert 23.05.1995.

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

Anneks med badstue oppført i ca. 2004. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt.

utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

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.

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 fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Andøy kommune med plan-ID 201301, datert 17.03.2014.
Eiendommen er ikke regulert.

Vei, vann og avløp
Fritidsboligen har privat vann- og avløpsanlegg.

Avløp føres til ca. 4 m³ tett oppsamlingstank. Tanken må tømmes ved behov (normalt 1-2 ganger i året, avhengig av bruk). Tanken ligger på naboens eiendom gnr.39, bnr. 501 med tinglyst rettighet.

Avløp (gråvann) fra servanter og dusj føres mest sannsynlig til terreng. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette

Vann hentes fra Bleiksvatnet, og pumpes opp til pumpehus, der det er installert elektrisk pumpe og trykktank. Det foreligger ingen tinglyst erklæring eller avtale at vann kan hentes fra Bleiksvannet.
Vannledning fra pumpehus til fritidsbolig er utført med termorør (isolert rør med varmekabel). Vannpumpeanlegg er felles med nabo og ligger på nabo eiendom gnr.39, bnr. 501. Det foreligger ingen tinglyst erklæring eller avtale. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette.
Selger opplyser i egenerklæringen om vanntilførselen:
For vanntilførsel er det bygget et vannpumpehus i sameie med nabohytta, nede ved veien. Den trekker vann fra Bleiksvannet og opp til hyttene. Det hender i blant at den står og går uten å klare å pumpe vann. Da må man gå ned i pumpehuset og lufte pumpa ved å åpne en lufteskrue. Det hender ved lang tid uten bruk at det er noe misfarging på vannet (rust fra trykktanken?) Dette forsvinner om man lar vannet renne en stund.

Megler har ikke mottatt informasjon om kostnader vedrørende privat vannforsyning.

Privat adkomstvei fra offentlig vei. Stedvis noe bratt adkomstvei, som tidvis må forventes problematisk. Del av adkomstvei (nærmest offentlig vei) er felles med nabo, og ligger på naboens eiendom. Det foreligger tinglyst erklæring for forholdet datert 10.08.1995. Denne tinglyste erklæringen gir rett til navngitte personer tilgang til deres eiendom 39/493. Adkomst går også delvis over eiendom med gnr 39 bnr 79. Det foreligger ingen tinglyst erklæring for forholdet i kommunens arkiver. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
for 2023
Sekundærverdi kr 229 525,-.

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
Eiendommen er ledig for rask overtakelse etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.
Eiendommen ønskes solgt med alt innbo, hvitevarer og løsøre som er på hytten ved visning. Inkludert Jacuzzi og sportsutstyr.

Eier
Hans Tore Bråten

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1648
Dato: 09.03.1990
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6616
Dato: 14.11.1995
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- (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 19-05-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 19.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 18.03.2025
Energiattest, datert 19.05.2025
Bygningstegninger fritidsbolig, datert 06.07.1989
Bygningstegninger tilbygg, datert 23.05.1995
Byggetillatelse fritidsbolig, datert 14.08.1989
Godkjent søknad tilbygg, datert 23.05.1995
Matrikkelrapport, datert 08.04.2025
Målebrev, datert 01.03.1990
Kommuneplan, datert 08.04.2025
Tinglyste erklæringer, datert 14.11.1995
Tinglyste erklæringer, datert 23.08.1989
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










201






201

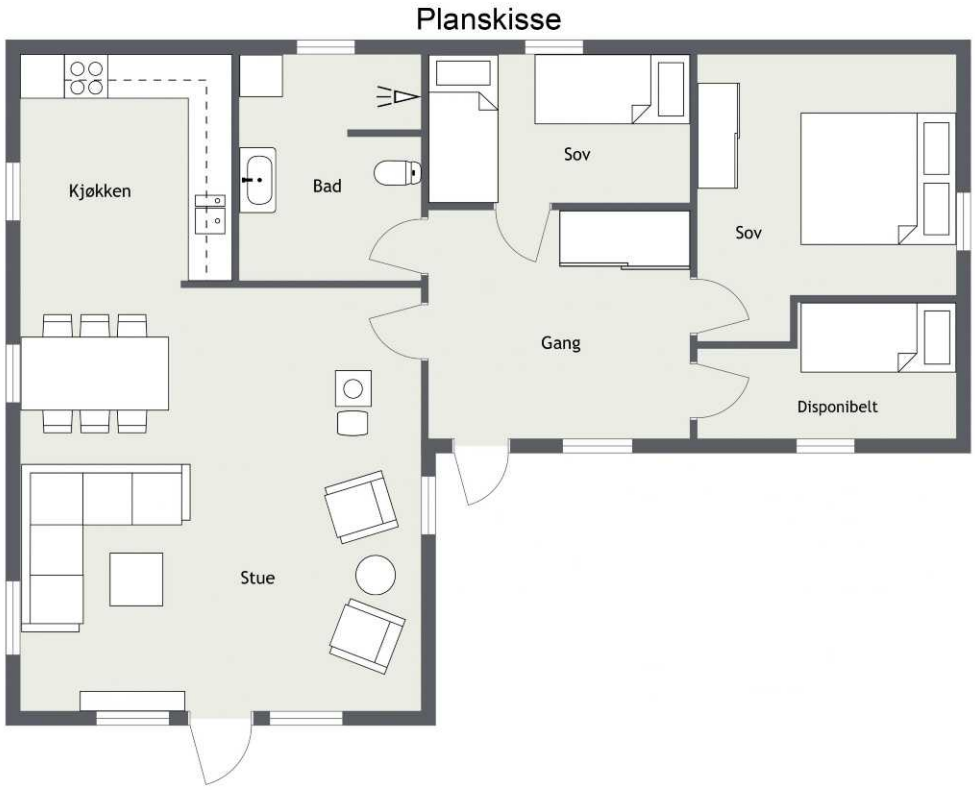








Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
ANDØY kommune
gnr. 39, bnr. 493

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13383-1226 **Referansenummer:** PR8400

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

inge@ttv.as
950 50 320

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.

Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 493
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

Fritidsbolig fra 1989, tilbygget i 1995.
Bygget er byggemeldt i henhold til byggeforskrift fra 1987, som da er referansenivå for grunnoppføring av bygningen.

Fritidsboligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder og bruksformål).

Fritidsboligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om det stedvis er preg av slitasje, svekkelser, skader og vedlikeholdsbehov.

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

Bygningens 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 alle kosmetiske feil/mangler.

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

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Satakkonstruksjon i tre, med utførelse i henhold til de ulike byggeår.
Yttertaket er tekket med stålplater fra byggeår.
Takrenner og nedløp i plast og aluminium. Takstige for adkomst til pipe. Snøfanger er montert på ene siden av taket.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Utvendig liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra byggeår.
Malte ytterdører i tre fra byggeår, hovedinngangsdør og terrassedør.
Terrasser er uført i trekonstruksjon med spaltegulv i tre.
Utvendige plassbygde trapper i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, tregulv og laminat på gulv. Malt panel på vegger og i innvendige tak.
Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.
Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.

Det er krypkjeller under fritidsbolig. Etasjeskille mot krypkjeller et utført som standard trebjelkelag med stubbeloft.
Enkel "utfellbar stige" for adkomst til hems.
Innvendig malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM
Bad/vaskerom fra byggeår.
Vegger og innvendig tak er utført med malt panel. Vegger i dusjnisje er utført med flis.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Gulv i dusjnisje er utført med flis. Ingen varme i gulvet.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Nisje for komfyr og kjøl/fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe luft/luft i stue er fra 2023.
120 liters varmtvannsbereder er fra 1985.
Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Automatsikringer.
Fritidsboligen har seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i sørvestlig hellende terreng. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet.
Bygningens evt. dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.
Bygningen er utført med søylefundamenter i betong.
Privat vannforsyning fra Bleiksvatnet (felles med nabo). Pumpehus med trykkpumpe og utvendige termorør i plast fra byggeår.
Privat avløpsanlegg med ca. 4 m³ lukket septiktank. Gråvann føres til terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 493
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget. Avviket gjelder endret planløsning og bruksendring av rom, bl.a. er ett soverom endret til kjøkken og bod er tatt i bruk som soverom.
Ferdigattest er ikke fremlagt fra kommunalt arkiv.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

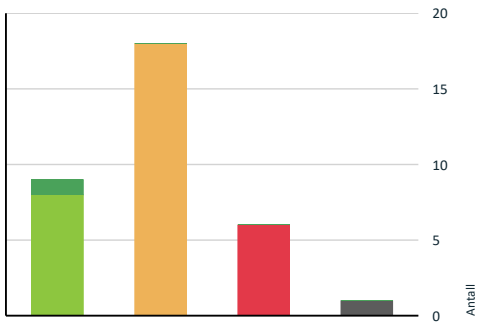
Anneks m/badstue

• Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse fra kommunalt arkiv.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

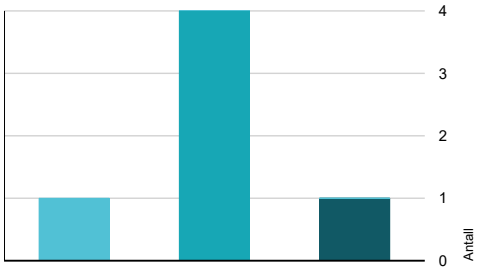
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

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

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

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.

Deler av bod/krypkjeller under bygning var ikke mulig å inspisere som normalt forutsettes grunnet lagret innbo/løsøre, og anbefales derfor nærmere undersøkt.

Anneks/badstue er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Innvendige trapper	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 > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Tatt i bruk dette år, iht. offentlige register. Forutsettes korrekt.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra bygningstype, alder og konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt. Noe etterslep og vedlikeholdsbehov utvendig.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygg soverom, bod.
2023	Modernisering	Ny varmepumpe. Utført av Melbu Varmepumper AS.
2020	Ombygging	Bod omgjort til soverom (utført etter 2019).
2018	Modernisering	Parkett i stue/kjøkken.
2016	Modernisering	Laminat i gang. Skiftet gulvbelegg bad/vaskerom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med stålplater fra byggeår.

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, 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.

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 bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- 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.
- Lokal utbedring/vedlikehold av rustskader bør utføres.





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast og aluminium. Takstige for adkomst til pipe. Snøfanger er montert på ene siden av taket.

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.

Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 493
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

- Det er montert takstige, men stigen tilfredsstiller ikke gjeldende krav til innfesting og typegodkjenning.

TG 3 settes på grunn av manglende snøfanger på hele taket.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Godkjent takstige må monteres. Kontakt evt. lokalt feiervesen for ytterligere informasjon.

Konsekvens:
- Snøfanger kun på deler- eller ene siden av taket kan medføre store skjevbelastninger med risiko for skade på takkonstruksjonen.
- Manglende snøfanger medfører risiko for personskade og skade på bygning.
- Manglende bortleding av vann fra taknedløp øker fuktbelastning på bygningen samt medfører økt risiko for utvasking i terreng rundt fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.





Eksempel på manglende lufting bak bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i tre. Opprinnelig del har delvis varmtakkonstruksjon som sperrekonstruksjon med mønedrager og delvis kaldtakkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler.
Tilbygd del er utført som kaldtakkonstruksjon med plassbygde w-takstoler.

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.

Tilstandsrapport

Avviket gjelder del av takkonstruksjon med kryploft. Øvrig del av takkonstruksjon har lukket konstruksjon (varmtak), og er ikke mulig å kontrollere utover utvendige forhold og fra underliggende rom.

Det er ikke gangbart gulv på kryploftet og konstruksjonen er derfor kun besiktiget/kontrollert fra loftsluke iht. gjeldende retningslinje.
Det anbefales derfor en grundigere kontroll av hele takkonstruksjoner, gjerne med bistand fra en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjon er generelt å regne som risikokonstruksjon og bør inspiseres jevnlig. Det er viktig at takkonstruksjoner er tilstrekkelig ventilert som sikrer god luftsirkulasjon for å unngå skader som følge av varmelekkasje, fukt og kondens i konstruksjonen.







TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på de fleste vinduer.

Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder generelt manglende åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag. Dette medfører mangelfull lufting og fare for fuktopptrekk i trevirket med risiko for råteskade.
Utvendig beslagsløsning over vinduer er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er behov for stedvis vedlikehold både innvendig og utvendig.
Enkelte vinduer nærmer seg behov for utskifting.
Beslag over vinduer bør utføres fagmessig. Dette gjelder i særlig grad vinduer som ikke er skjermet med takutstikk over.







TG 3 Dører

Malte ytterdører i tre fra byggeår, hovedinngangsdør og terrassedør.

Vurdering av avvik:

Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 493
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Utvendig beslagsløsning over dører er ikke fagmessig utført.
• Ytterdører er fra byggeår og har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

• Beslag over dører bør utføres fagmessig. Dette gjelder i særlig grad terrassedør som ikke er skjermet med takutstikk over.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er uført i trekonstruksjon med spaltegulv i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
• Tredekke preges generelt av værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men på grunn av særlig lav høyde må rekkverket endres for å tilfredsstille krav som gjaldt på byggetidspunktet.
• Vedlikehold av tredekke må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Terrasse har skjevheter.



Terrasse har skjevheter og svikt i fundament/understøttelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige plassbygde trapper i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, tregulv og laminat på gulv. Malt panel på vegger og i innvendige tak.

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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.



TG 2 Krypkjeller

Kryperom under fritidsbolig er i vesentlig grad igjenkledd, og er derfor vurdert som krypkjeller. Etasjeskille mot krypkjeller et utført som standard trebjelkelag med stubbeloft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er registrert spor etter mulig aktivitet fra skadedyr. Stor åpning rundt rørgjennomføringer i stubbeloft samt forringet isolasjon i samme område tyder på aktivitet fra eks. røyskatt.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Nærmere undersøkelse er nødvendig, behov for utbedring kan ikke utelukkes. Det må gjøres tiltak for å forhindre tilkomst for skadedyr rund gjennomføringer o.l. i etasjeskille.





TG IU Innvendige trapper

Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 493
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Enkel "utfellbar stige" for adkomst til hems.

Stige til hems er ikke vurdert som fullverdig trapp, og innehar derfor ikke samme krav til rekkverk, åpninger og ergonomisk utforming. Konstruksjonen er derfor ikke tilstandsvurdert.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.
Våtrommets grunnoppføring er utført i henhold til teknisk forskrift før 1997.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Våtrommets alder 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 innen rimelig tid.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og innvendig tak er utført med malt panel. I dusjnisje er vegger utført med flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er påvist uegnede materialer i våtsone ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Vindu i våtsone medfører liten risiko så lenge det er «tett» dusjnisje som forhindrer direkte vannsprut mot vinduet.
• Overflate i våtsone ved servant bør fuktbeskyttes eller skiftes.



Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Flis på gulv i dusjnisje.
Ingen varme i gulvet.
Badegulvet er tilnærmet flatt. Gulv i dusjnisje er utført med fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk i gulvet.
• Svertesopp er registrert
• Beleggutførelse (sveis) i hjørner er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
• Fuger og overlater med misfarging/svertesopp må rengjøres eller skiftes.
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. For å få TG 0 eler 1 må gulvbelegget utbedres eller skiftes.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv. Smøremembran med ukjent utførelse på gulv i dusjnisje. Ukjent/ikke bekreftet tettesjikt på vegger i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsone ved servant.

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i TG 3 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

En helhetsvurdering, basert på våtrommets alder samt påviste mangler, tilsier det mest hensiktsmessig med en mer omfattende oppgradering i dette tilfelle. Kostnadsestimat omfatter derfor full renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 493
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Mangler tettesjikt i våtsone ved servant.



Utette rørgjennomføringer i vegg i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

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

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





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone i dusj, 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.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Nisje for komfyr og kjøl/fryseskap.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Avløpsledninger i krypkjeller preges generelt av ufagmessig utførelse. Avviket gjelder bl.a. manglende festing/klamring av rør manglende isolering av rør i kald sone.
• Sluk fra baderom (ikke dusjnisje) og rom med varmtvannsbereder er ikke tilkoblet avløpsledning, men føres direkte ned i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avløpsanlegget bør sjekkes av fagkyndig rørlegger. Behov for tiltak må påregnes.
Det bør etableres tilfredsstillende lufting i henhold til gjeldende retningslinjer.
Sluk fra bad og bereder må tilkobles avløpsanlegget.



Utløp fra sluk på bad og rom med bereder ledes rett ut i krypkjeller.



Avløpsledninger i krypkjeller.





Provisorisk lufting.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).

TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 493
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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. Automatsikringer.

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.
   1987
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Kommentar fra selger: det er ikke gjort endringer på elektrisk anlegg i de 5 årene jeg har eid.
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.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei 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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

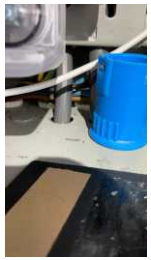
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, 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.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Utett kabelgjennomføring i sikringsskap.



Eksempel på ufagmessig utførelse i krypkjeller.



Eksempel på skade og ufagmessig utførelse i krypkjeller.

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.

Fritidsboligen har seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslokningsapparat av eldre dato.



TOMTEFORHOLD

Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 493
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygningens evt. dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er utført med søylefundamenter i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvis antydning til utvasking av jordmasser ved søylefundamentet under hovedinngang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for snarlige tiltak. Taknedløp må ledes bort fra bygning og skade utbedres.





Utvasking av masser rundt søylefundament.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i hellende terreng.

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

I vesentlig grad er terrenget lett helling fra ringmuren, bortsett fra langs fasade mot vest og nordvest, der terrenget heller inn mot fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har privat vann- og avløpsanlegg. Utvendige rør er i plast fra byggeår.
Avløp føres til ca. 4 m³ tett oppsamlingstank. Tanken må tømmes ved behov (normalt 1-2 ganger i året, avhengig av bruk). Avløp (gråvann) fra servanter og dusj føres mest sannsynlig til terreng. Anlegget forutsettes godkjent.
Vann hentes fra Bleiksvatnet, og pumpes opp til pumpehus, der det er installert elektrisk pumpe og trykktank. Vannledning fra pumpehus til fritidsbolig er utført med termorør (isolert rør med varmekabel).
Vannpumpeanlegg er felles med nabo.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Avløp fra toalett føres til lukket septiktank. Separat avløp fra dusj/servant føres til terreng e.l.





TG 2 **Septiktank**

Lukket septikkum i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Tanken har deformasjoner som følge av jordtrykk.
Lokket er ikke tilstrekkelig sikret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokket må sikres forsvarlig. Avviket medfører risiko for skade.
Septikkum bør inspiseres jevnlig, behov for utskifting innen rimelig til bør påregnes.

Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 493
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/82 m²

Fritidsbolig: Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom

Andre bygg: Anneks m/badstue
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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 2 550 000

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	**1 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 900 000**

Markedsvurdering
Fritidseiendom med areal ca. 1,7 da., med påstående fritidsbolig og anneks, er beliggende på oversiden av offentlig vei i Bleiksmarka like ved Bleiksvatnet.
Eiendommen ligger relativt høyt i terrenget, i attraktivt friluftsområde med god utsikt til vann og fjell mot sørvest.
Fritidsboligen har innlagt strøm og helårsvann/avløp, og gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk hensyntatt alder, dette selv om fritidsboligen også stedvis preges av eslitasje og vedlikeholdsbehov.
Parkering på eiendommen.

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	Bleiksmarka 273 ,8481 BLEIK 90 m² 1993 3 sov	06-06-2024	2 350 000	**2 350 000**		2 350 000	**26 111**
2	Bleiksmarka 259 ,8481 BLEIK 88 m² 1985 3 sov	20-03-2025	1 750 000	**1 650 000**		1 650 000	**18 750**

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 (eiendomsskatt). Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.	3 660
Feiing. Normal årlig kostnad er estimert av takstingeniør.	Kr.	750
Renovasjon. Tømming septiktank inntil 4 m³, 2 ganger i året.	Kr.	8 765
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 950 000**

Anneks m/badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Anneks m/badstue	Kr.		**350 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 300 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 550 000**

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

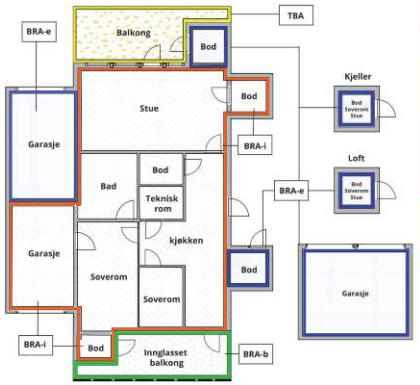
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	82			82	72
SUM	**82**				**72**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Hems er ikke medtatt som eget rom eller medregnet i de oppgitte arealer (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde). Gulvflate utgjør ca. 8 m².
Bod under hytte/terrasse er ikke medtatt som eget rom eller medregnet i de oppgitte areal pga. rommets beskaffenhet. Gulvflate (i del av bod med høyde over 1,9 m.) utgjør ca. 12 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget. Avviket gjelder endret planløsning og bruksendring av rom, bl.a. er ett soverom endret til kjøkken og bod er tatt i bruk som soverom.
Ferdigattest er ikke fremlagt fra kommunalt arkiv.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

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: Vinduer på soverom og hems tilfredsstiller ikke rømningskrav.

Anneks m/badstue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Soverom, Gang, Badstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger eller brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse fra kommunalt arkiv.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

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: Vindu på soverom tilfredsstiller ikke rømningskrav.

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)
Fritidsbolig	82	0
Anneks m/badstue	15	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	39	493		0	1691.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bleiksmarka 201

Hjemmelshaver
Bråten Hans Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng, i landlige og rolige omgivelser med spredt fritidsbebyggelse i Bleiksdalen.
Beliggende på oversiden av offentlig veg, med fri og god utsikt fra eiendommen.
Solåpent område. Sørvest-vendt hovedfasade.

Området generelt ansees som attraktivt for fritidsbebyggelse, og er et godt utgangspunkt for friluftsliv, med mulighet for turer i skog og fjell i nærområdet både sommer og vinter.

Ca. 3 km til Bleik, tettsted hvor det bl.a. er forretningstilbud.
Ca. 13 km til kommunesenteret Andenes, som har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt gode kommunikasjoner med fly, buss og ferge.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei. Stedvis noe bratt adkomstvei, som tidvis må forventes problematisk.
Del av adkomstvei (nærmest offentlig vei) er felles med nabo, og ligger på naboens eiendom. Tinglyst vei-rett foreligger iht. eier.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning, felles med nabo. Vann pumpes fra Bleiksvatnet via rør m/varmekabel. Isolert/oppvarmet pumpehus er plassert på naboeiendom. Tilfredsstillende avtale om drift og vedlikehold forutsettes.

Tilknytning avløp

Privat. Avløp fra toalett føres til lukket septiktank (ca. 4 m³). Tanken ligger på naboens eiendom, tilfredsstillende avtale forutsettes.
Gråvann føres ut i terreng.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Deler av eiendommen er opparbeidet med plen. Resterende del er naturtomt.
Gruset stikkvei og parkeringsplass.
Flaggstang.

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.
Del av hytte, uthus og badstue tilhørende naboeiendom er beliggende på taksert eiendom (iht. offentlige kart). Avtale med tilfredsstillende betingelser forutsettes.
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.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med fritidsbolig og anneks.
Bygning er i offentlig register registrert som "Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)".

Eiendommen har også 50% eierandel i vannpumpehus og båtutstyrshus som ligger på annen eiendom ved Bleiksvatnet.
Disse bygninger er ikke nærmere beskrevet, men er hensyntatt i takst.

Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 493
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Anneks m/badstue



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, men har stedvis svekkelser og skader utvendig, med påfølgende vedlikehold og påkostningsbehov

Beskrivelse
Bygningen er utført i isolerte konstruksjoner bl.a. med saltakkonstruksjon, tekket med stålplater, takrenner i aluminium, vegger i isolert bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, søylefundamenter, tradisjonelt stubbeloftskonstruksjon mot terreng.
Innvendig soverom og badstue er kledd med panel. Tregulv, vinylbelegg i badstue.
Innlagt strøm. Oppvarming ved elektrisitet.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.
Generelt bør det normalt påregnes vedlikehold/utbedringer inn- og utvendig.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny ytterdør til soverom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.03.2025		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	18.03.2025		Fremvist	2	Nei
Fra Infoland	22.04.2025		Innhentet	68	Nei
Eier	08.05.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.04.2025		Innhentet	1	Nei
Norges Eiendommer	22.04.2025		Innhentet	4	Nei
SE eiendom	22.04.2025		Innhentet	4	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	19.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bleiksmarka 201 , 8481 BLEIK
Gnr 39 - Bnr 493
1871 ANDØY

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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 18.03.2025
Bråten, Hans Tore

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

Hans Tore Bråten

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bleiksmarka 201
8481 Bleik

1871-39/493/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ytterdør til badstue på anneks er skadet av vanninntrengning, sveller litt og bør skiftes ut. Av samme grunn ble dør til soverom anneks byttet i juli 2024.

Det er ikke helt tett mellom yttervegg og tiltak-plater under terrassen. Dette gjør at det tidvis kommer litt vann enkelte plasser mellom yttervegg og terrassen ned i oppbevaringsrom / den delen av kjelleren som er på utsiden av hytta (under terrassen).

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Tok opp terrassebord langs vegg og la ny fuge mellom vegg og stålplatene (til-tak plater). Det ble litt bedre. Men fremdeles kommer det ned litt vann enkelte plasser i løpet av vinteren. For å få det helt tett bør beslag legges bak nederste bord på kledning og ut over første bord på terrassegulvet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert takstige etter pålegg fra kommunens feier. Samtidig: Byttet ytterdør anneks venstre dør.

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?

• **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?

• **Ja**

Se tidligere pk. Enkelte plasser kommer det litt vann ned under terrassen til ytterkjeller.
"Ytterkjeller" av er egentlig bare uterom under terrassen som er kledd med "vegger" og til-tak plater under terrassegulvet Se tidligere pk.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mistanke om fukt i ytre del av badstuen. Trolig pga ødelagt ytterdør. Se tidl. punkt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

For vanntilførsel er det bygget et vannpumpehus i sameie med nabohytta, nede ved veien. Den trekker vann fra Bleiksvannet og opp til hyttene. Det hender i blant at den står og går uten å klare å pumpe vann. Da må man gå ned i pumpehuset og lufte pumpa ved å åpne en lufteskrue.

Det hender ved lang tid uten bruk at det er noe misfarging på vannet (rust fra trykktanken?) Dette forsvinner om man lar vannet renne en stund. Hytta har lukket septiktank nede ved veien, godkjent av kommunen (info fra forrige eier) Den er på 4 Kubikk, og tømmes av RenoVest årlig.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Melva - Melbu Varmepumper AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe da den gamle var sluttet å virke.

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

• **Ja**

Pålegg fra brannvesen/Feier. Som er utbedret og godkjent Se pk nedenfor.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: se pk nedenfor

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Pålegg fra feier å gjøre endringer på innbygget peis. Må ha bedre lufting. Og skal være ikke brennbart gulv under peiskassett. Lagt sement/flyt under peiskassett for å møte kravet. Skåret ut ventilhull under peisen for å øke tilførsel av kald luft rundt peiskassetten. Sendt dokumentasjon av jobben til feier og de har godkjent tiltaket.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygget av forrige eier. Påbygget og endret flere ganger.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Meg bekjent er alt tidligere eier har gjort blitt søkt om og godkjent av kommunen.

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

• **Ja**

En bod i hytta er innredet som soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Som nevnt tidligere, ytterdør badstue har fuktskader og bør byttes.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

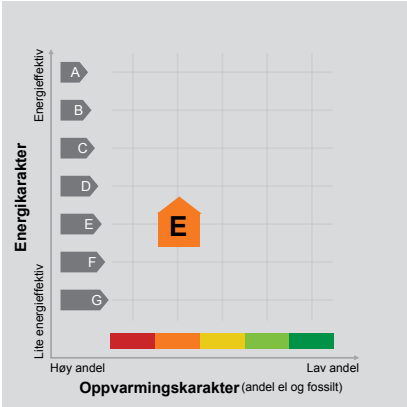
40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Felles båtutstyrshus sammen med nabohytta ved Bleiksvannet.
Nabohytte og deres frittstående badstu står delvis på min tomt.

ENERGIATTEST

Adresse	Bleiksmarka 201
Postnummer	8481
Sted	BLEIK
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	493
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11378625
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122217
Dato	19.05.2025



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 7 935 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 935 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

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:	Fritidsbolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
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

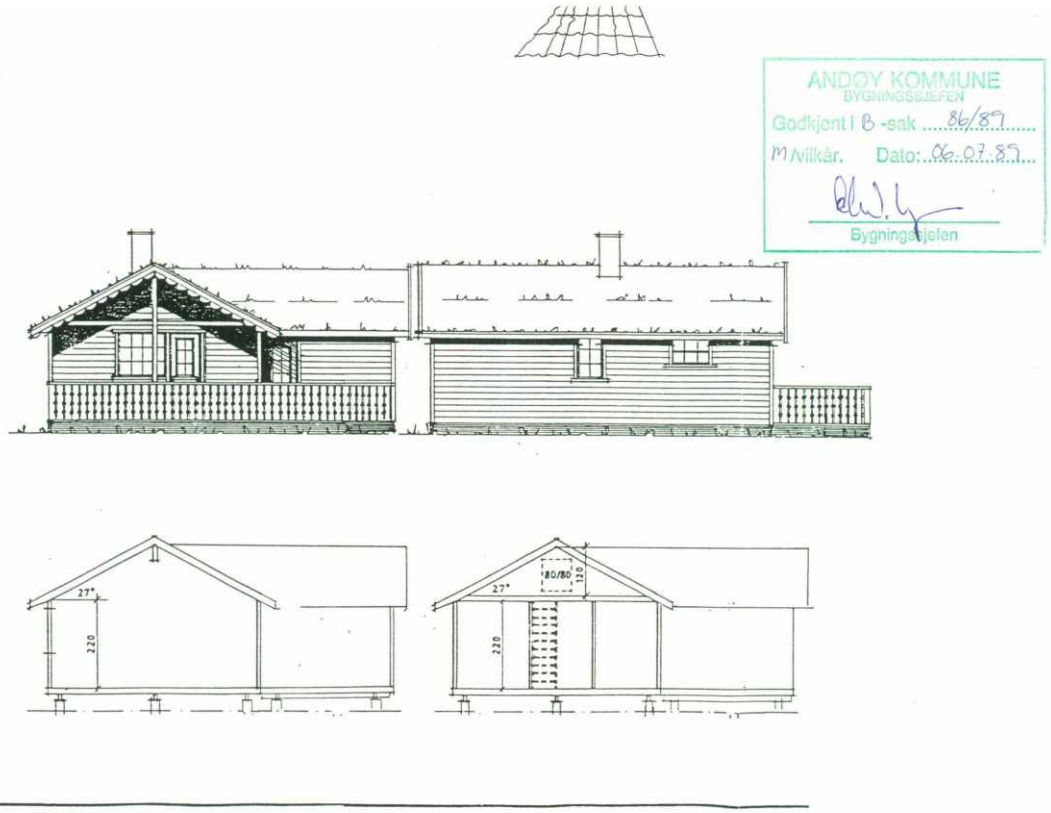
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

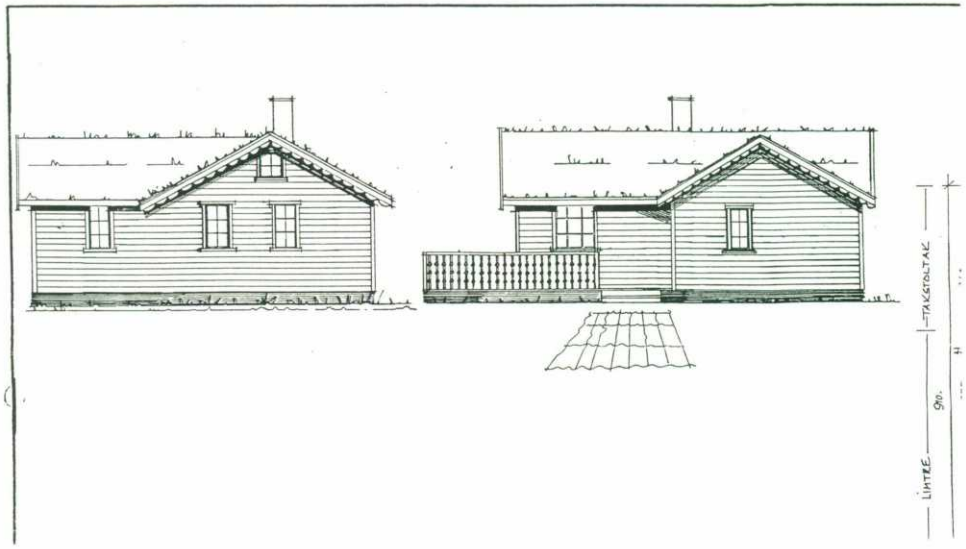
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Godkjent i B -sak 86/89
M/vilkår. Dato: 06.07.89
Bygningssjefen

ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Godkjent i B -sak 86/89
M/vilkår. Dato: 06.07.89
Bygningssjefen

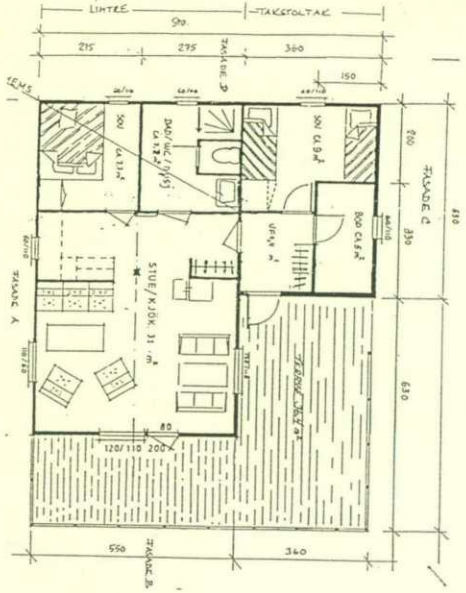


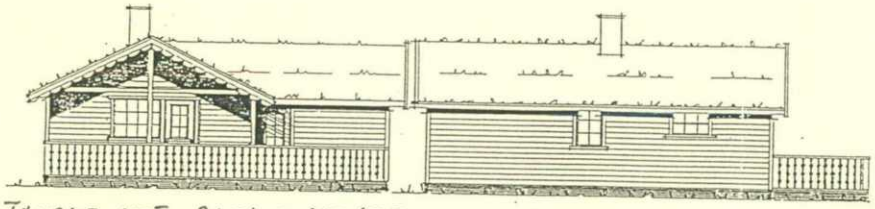
B. RÅDS SAK 86/89.

VEDLEGG I

HARALD A. HAUGEN.

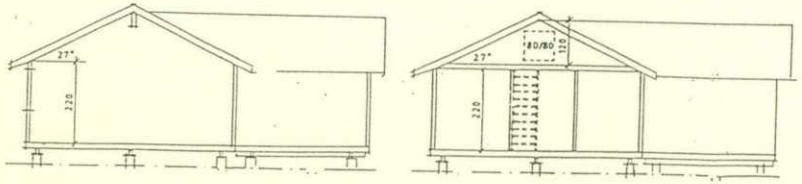
Hytte-bygg.

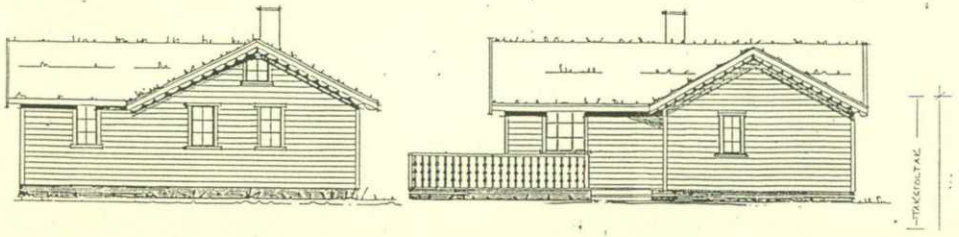




FASADE MOT BLEIKSVATNET

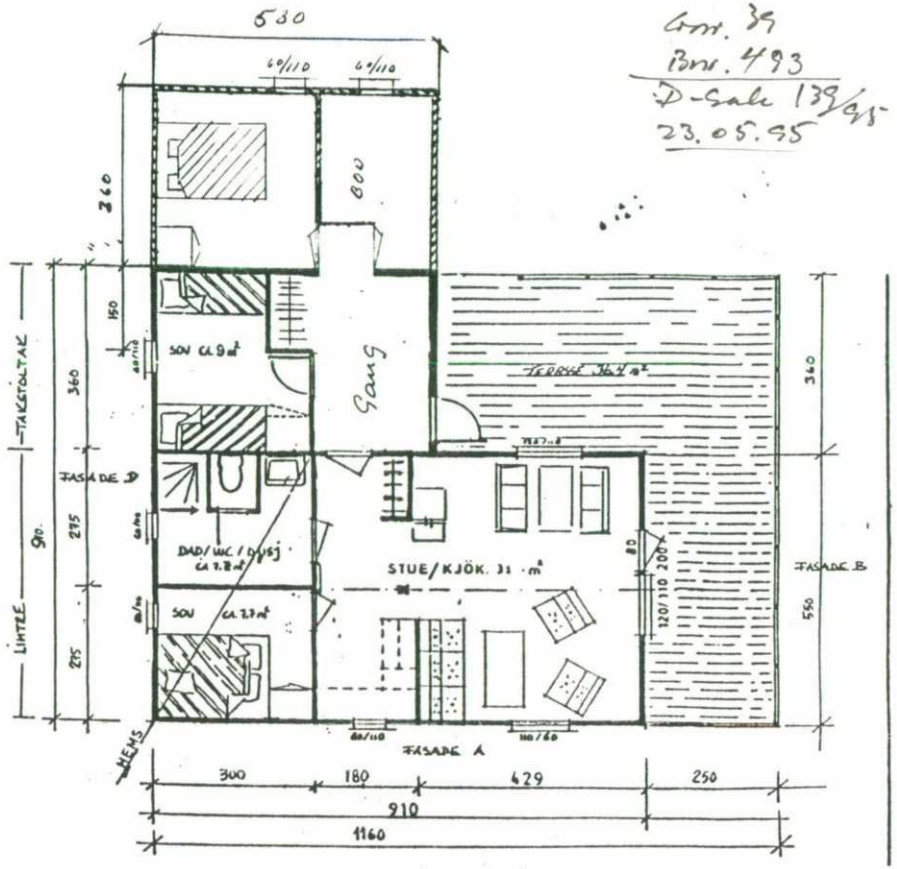
OG. F-V





Til bygg 1996.

Gnr. 39
Bnr. 493
D-sak 139/95
23.05.95



BRUTTO BOLIGFLATE	69,0	m²
TERRASSE	36,4	m²
BRUTTOAREAL	105,4	m²

GJENDEBU + 27°/15° m.hems.

BYGGHERRE: HARALD A. HAUGEN	AREAL:
	MÅLESTOKK: 1:100

ANDØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Godkjent i D-sak 139/95
M/vilkår. Dato: 23.05.95
Byningssjefen

(Kommune)

ANDØY

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Harald A. Haugen Støa 8' 8480 Andenes	Harald A. Haugen Støa 8 8480 Andenes

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bleik	39	34		

Deres søknad	Dato 22.05.89		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Fritidsbolig		
Behandling/vedtak	bygningsrådet	Vedtak dato 06.07.89	Saksnr. 86/89

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98.
- Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr pbl. § 97.2

Vilkår

Klageadgang - se baksiden

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Andenes	14.08.89	ANDØY KOMMUNE TEKNISK AVDELING for Ole N. Lager

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Byggservice	8480 Andenes
☐ andre		

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
ANDØY	AVDELINGSSTYRET FOR TEKNISKE SAKER	ANDØY RÅDHUS	06.07.89.

Sak nr.

86/89 SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV HYTTE PÅ HYTTETOMT I BLEIKSMARKA

SØKER: HARALD A HAUGEN, ANDENES

Ref. byggemelding av 22.05.89.
Ref. bygningsråds vedtak i sak 84/89.

Harald A. Haugen søker om å få byggetillatelse for oppføring av hytte i Bleiksmarka.
Det vises til foran behandlede delingssak 84/89, samt til vedlegg I og II.

Bygningssjefen anser saken som kurant under forutsetning av at det fattes følgende

v e d t a k :

"Andøy bygningsråd godkjenner oppføring av hytte som omsøkt av 22.05.89.

Godkjenningen er dog betinget av følgende punkter:

1. Plasseringen av hytten skal skje gjennom utstikking og oppmåling av bygningssjef/oppmålingsmyndigheten i Andøy kommune.
2. Instalering av vann som beskrevet kan ikke skje før helserådets godkjenning av vannkilden foreligger. Videre kan slik instalering ikke skje før avløpsanlegget er dokumentert og godkjent i egen søknad.
3. Før byggetillatelse gis skal vegsjefens tillatelse til økt bruk av eksisterende avkjørsel foreligge. "

Ole N. Lager

Sigm. E. Jørgensen

Innstillingen ble enst. vedtatt i møte den 06.07.89.

Rett utskrift:
ANDØY KOMMUNE, TEKNISK AVDELING, 10.07.89
M. Helmersen
M.Helmersen

Sign.	Utskrift sendt til
Irene S. Adolfsen Ole N. Lager	Harald A. Haugen, Andenes

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Kommunenes arkivnøkkel: 026

TEKNISK SJEFS BEHANDLING AV SAKER I HENHOLD TIL PLAN OG BYGNINGSLOVGIVNINGEN

FORVALTNINGSORGAN:	Møtested:	Dato - kl.:
TEKNISK SJEF	-	23.05.95 -

Arkiv: **Saksbehandler:** Seksjonsleder Sigm. E. Jørgensen

SAK D - 139/95
BYGGESAK - GNR 39 BNR. 493, BLEIKSMARKA I ANDØY KOMMUNE.
SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL HYTTE/FRITIDSBOLIG.

SØKER OG FORETAKSHAVER: HARALD A. HAUGEN, STØA 8, 8480 ANDENES

SAKEN BEHANDLES AV:
- Teknisk sjef etter delegert myndighet. Jfr. komm.styrevedtak K-64/95, av 24.04.95 og Rådmannens videredelegasjon av 26.04.95.

SAKSDOKUMENTER:
- SØKNAD , mottatt 07.04.95.

TEKNISK SJEFS VEDTAK:

"-Teknisk sjef godkjenner oppføring av tilbygg til fritidsbolig på hyttetomt gnr 39 bnr 493, som omsøkt.
-Bygningen skal dog ikke komme nærmere nabogrense i øst, enn 4,0m.
-Utstikking/registrering av måledata er nylig foretatt, og kommer ikke til utførelse i denne sammenheng.
-Ansvarshavende skal meldes til -, og godkjennes av -, teknisk sjef, før arbeidene igangsettes.
-Byggeforskriftenes krav forøvrig forutsettes etterkommet."

Ole N. Lager
teknisk sjef

Sigm. E. Jørgensen
Seksjonsleder
plan- og bygn.seksj.

Vedlegg:
_X_ Regning kommunale avgifter og gebyrer.
_ _ Skjema for gravemelding.
_X_ " " ansvarsrett.

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	08.04.2025 kl. 10:10
Gårdsnummer:	39	Produsert av:	Erik Hansen - Andøy
Bruksnummer:	493	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:	TROLLHAUGEN
Etableringsdato:	01.03.1990
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 39 / 493	1 691,9 m2	

Eierforhold

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7682987	537999		1 691,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 01.03.1990

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 39/34	-1 693
Mottaker	1871 - 39/493	1 693

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Bleiksmarka	71201	201					Nei
						Grunnkrets	0111 Bleik	
						Stemmekrets:	2 Nord 2	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080303 Andøy	
				7682987	538014	Postnr.område:	8481 BLEIK	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 378 625	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	01.10.1989
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	83	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.03.1990
	Nord: 7682995 Øst: 538009	Bruksareal totalt:	83	Avløp:		Tatt i bruk:	15.04.1990
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	83	83	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71201 Bleiksmarka 201	H0101	Fritidsbolig	0	0	Kjøkken	0	0	39/493

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HAUGEN HARALD		STØA 8 8480 ANDENES

Bygningsnr: 300 105 120
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7682982 Øst: 538019
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

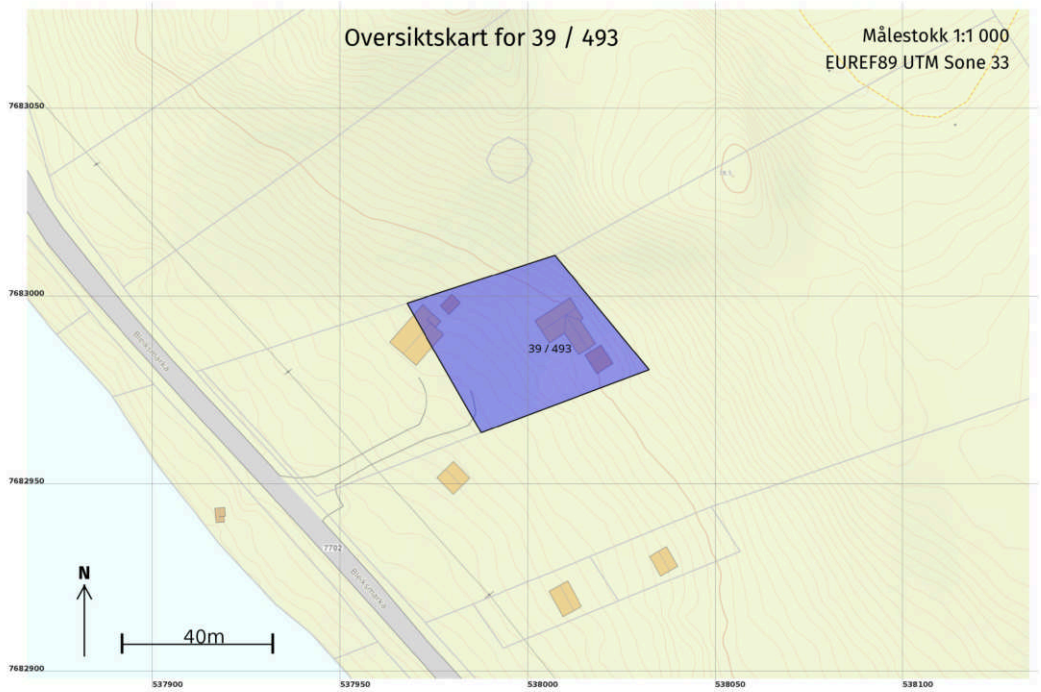
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	17	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	17	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

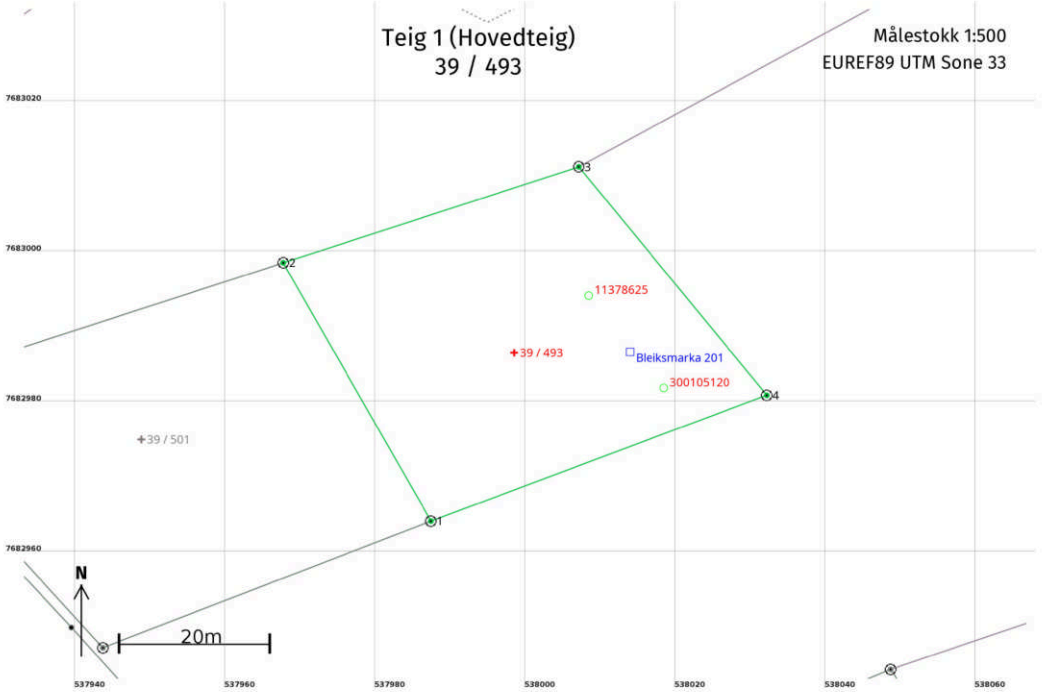
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	17	17	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	39/493





Areal og koordinater

Areal: 1 691,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7682987 **Øst:** 537999

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7682964,46	537987,49	39,63	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	7682998,86	537967,82	41,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	7683011,63	538007,18	39,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	7682981,21	538032,19	47,74	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

MÅLEBREV — uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: [illegible]

J.nr. 9/89.
Målebrev nr. 16/90.
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	39	493	
Bruksnavn/adresse	"TROLLHAUGEN"		
Areal	1.693 m2.		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 90 03 30 01648 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

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

Dato for forretningen	01.03.90.
Rekvirent	Eldbjørg Wilhelmsen
Bestyrer	Ole M. Adolfsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av "TOFTEN SØNDRE" gnr 39 bnr 34 i ANDØY.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
ANDENES	01.03.90.	Torbj. Wikhaug	Ole M. Adolfsen

LA.

Tinglysing

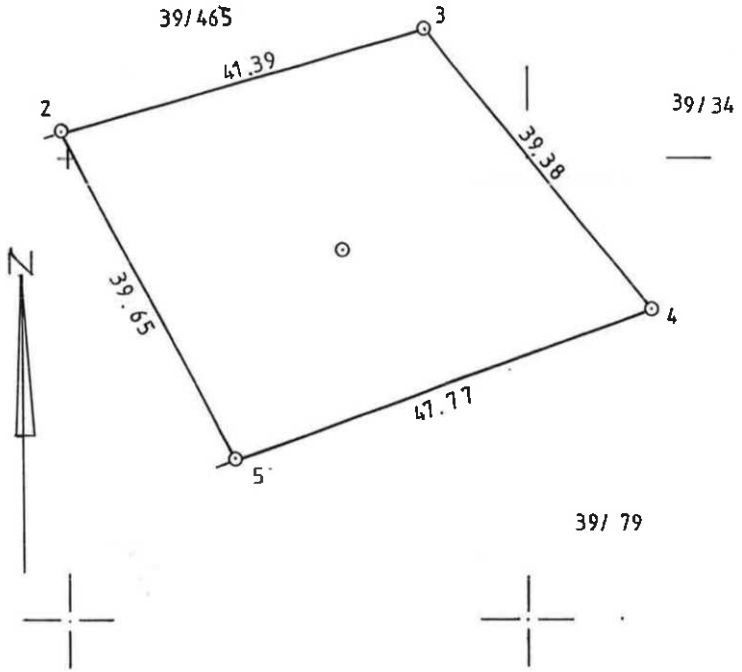
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

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

"Trollhaugen"

Gnr	Bnr	Festenr	KARTUTSNITT	
39	493			
Representasjonspunkt				Jnr 9/89
X 1254620	Y – 36430	Z		
Koordinatsystem		Målestokk		Registreringsbrev nr. 16/90
NGO AKSE V		1:500		
Kartblad	Kartfigur nr.	Vei nr.		Areal
EH.263.5.3				1693M2

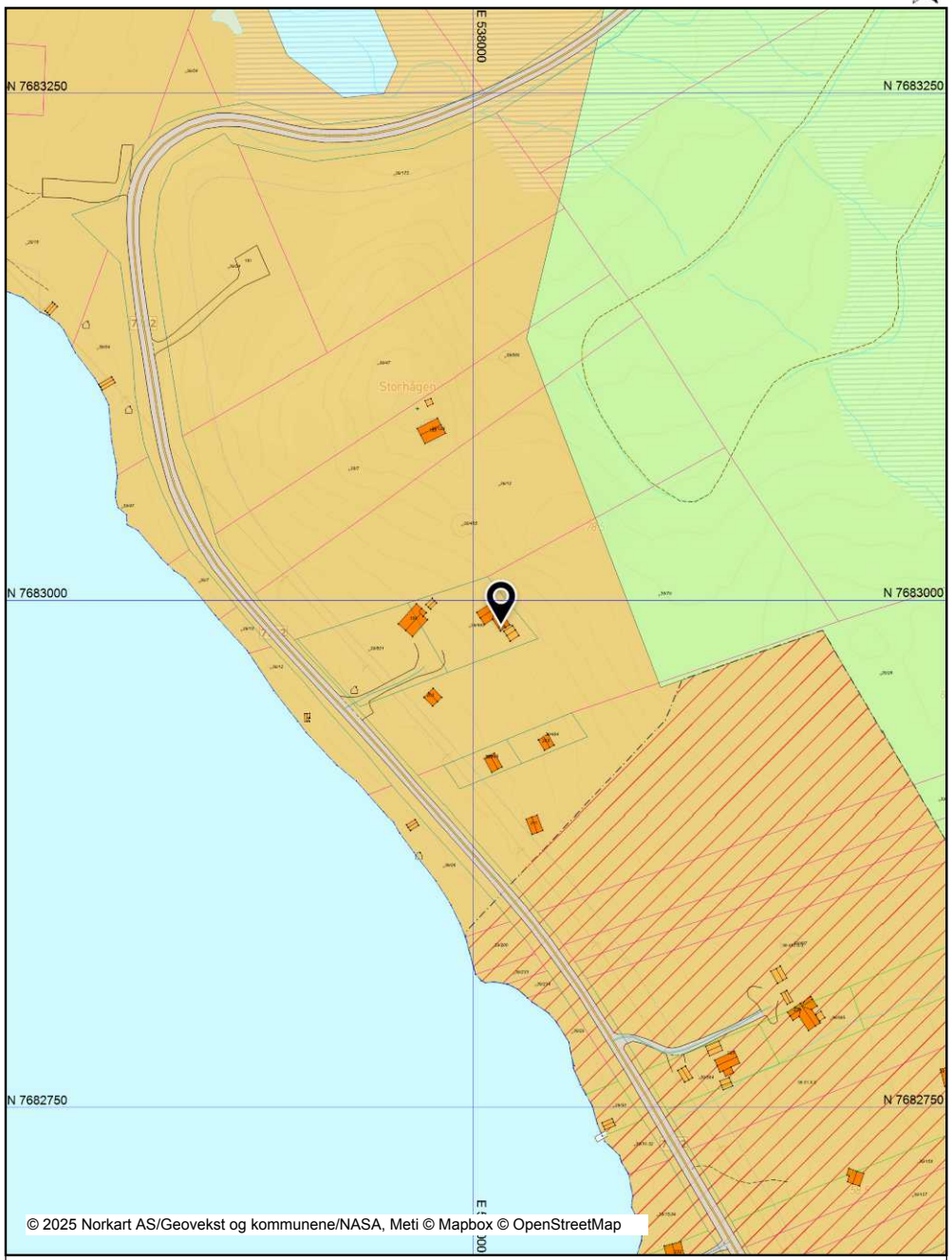


PKT.	X	Y	MERKING
2	1254632.96	– 36430.37	GODKJ. GRENSEMERKE
3	1254644.51	– 36420.62	" "
4	1254613.34	– 36396.55	" "
5	1254597.74	– 36441.77	" "

K: 58/5840 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-83

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.04.2025 Målestokk: 1:2500 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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
Fritidsbebyggelse - 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 - Ras- og skredfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
Faresone grense
Båndleggінggrense
Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

Innsjøer og vassdrag
Innsjø
Innsjøkant
Elv/Bekk
Kanal/Grøft

Vegkategori
Fylkesveg
Privat veg

TraktorvegSti
Sti

VEG
Annet vegareal
Avgrensning mot annet vegareal
Vegdekkekant
Veg

Bygningsmessige anlegg
Kai/Brygge
Kai/Brygge kant

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/6616/78
Uthentet 2025-03-18 14:46

REGISTERT
14 NOV 1995
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 6616

ERKLÆRING

Jeg, Steinar Strøm gir herved Harald Arne Haugen og Tone Lødding Haugen rett til adkomst til deres eiendom 39/493 «TROLLHAUGEN» over min eiendom 39/501 samt bruk av felles opparbeidet veg med parkeringsplass og nedgraving av samletank for kloakk.

Bleik 10.08.95

Steinar Strøm
Steinar Strøm

Til vitterlighet
Kate Abrahamsen
Kate Abrahamsen

Randi Mathisen
Randi Mathisen

Doknr. 6616 Tinglyst 14.11.1995 Emb.078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTERT
14 NOV 1995
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 6616

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 727.-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl § 11.

STATENS VEGVESEN
NORDLAND
Vegkontoret

Vår dato 1989-08-18
Vår ref 89/2673-1
ark nr 775-71 FV
Deres dato
Deres ref

Vår saksbeh.
Avd.ing. Asbjørn Nilssen

Harald A. Haugen
Støa 8
8480 ANDENES

ANDØY KOMMUNE TEKN. AVD.
Jnr: 1787/89
Dato: 23.08.
Saksbeh:
Arkiv: b. råd 56.7 sctt. arle.

AVKJØRSELSTILLATELSE

Etter Deres søknad av 12-07-1989 gir vi herved tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 976 til eiendommen gnr 39, bnr.. i Andøy kommune.

Tillatelsen gis i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21.juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16.juli 1964 om bygging og vedlikehold av avkjørsler.

Tillatelse gis dessuten på følgende spesielle vilkår:

1) Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent skisse.

2) Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål: Adkomst til hytte som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

3) a) Avkjørselen skal vedlikeholdes etter vedlagte retningslinjer/ skisse for bygging og vedlikehold av private avkjørsler. Tillatelse til utvidet bruk bortfaller dersom tillatelsen ikke er benyttet i løpet av 3 år.

b) Sikthindrende skog/kratt skal til en hver tid holdes bortryddet.

Planavdelingen
Med hilsen

Asbjørn Nilssen
avd.ing.

Judith Pettersen

Kopi: Vegmester Hallstein Hanssen, 8400 Sortland
Andøy kommune, teknisk etat, 8480 Andenes

Postadresse: Nordstrandveien 41, 8000 Bodø
Telefon: (081) 81 600
Telefax: (081) 80 733, (081) 80 362
Postgiro: 5 04 16 03
Bankgiro: 0663.05.70202

BLEIKSMARKA 201

AVSTAND TIL SJØ

2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Andøya lufthavn Andenes	**11 min**
Bleik sør Linje 874	**2 min** 2.3 km
Bleik Linje 874, 883	**2 min** 2.5 km

AVSTAND TIL BYER

Sortland	**1 t 18 min**
Finnsnes	**79.6 km**
Tromsø	**124.9 km**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Midnattsol Camping AS	**4 min**
Stavedalsveien 521	**4 min**

VINTERSPORT

Langrenn

AKTIVITETER

Høken Golfklubb	**3 min**
Nordlyssenteret	**7 min**
Kvalnesbrygga Camping	**22 min**

SPORT

Bleik skole Ballspill	**3 min** 2.9 km
Bleik Aktivitetshall, fotball	**3 min** 3.2 km
Vestbyen Treningssenter	**11 min**

DAGLIGVARE

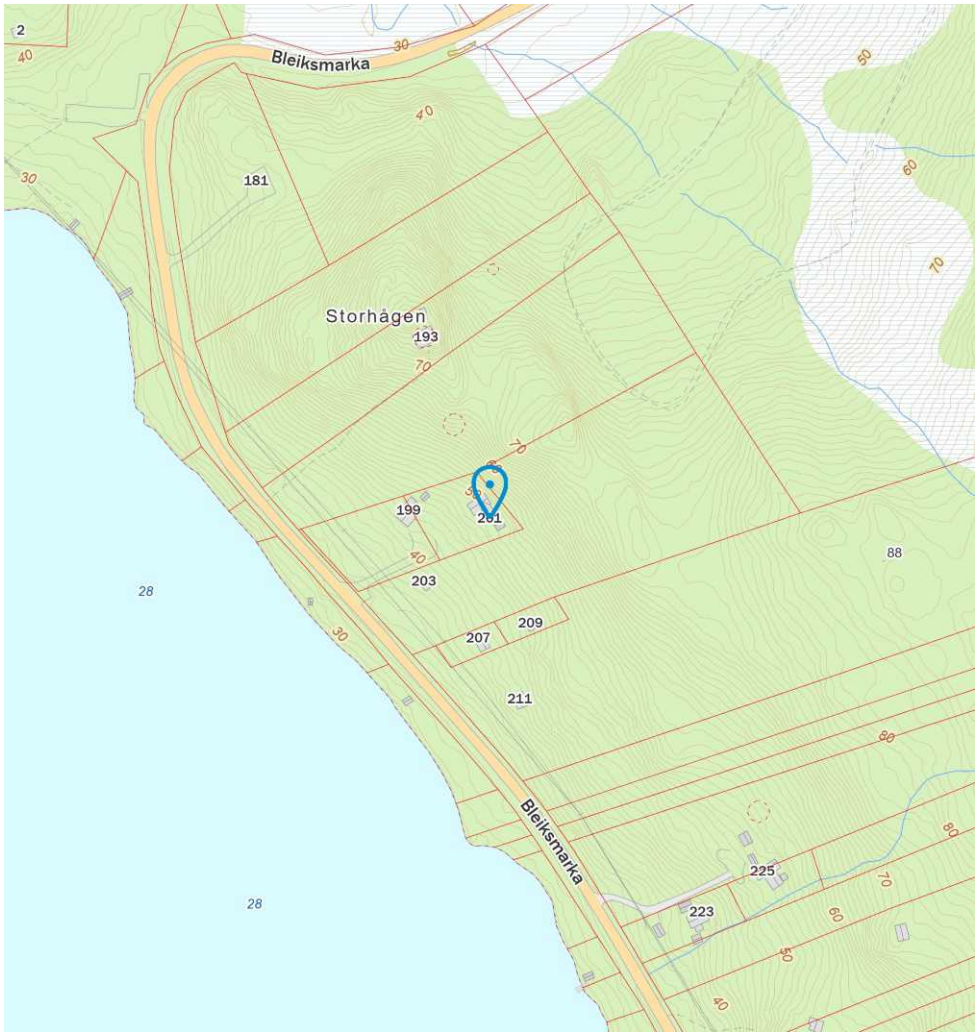
Joker Bleik Søndagsåpent	**2 min** 2.5 km
Bunnpris Andenes Post i butikk, søndagsåpent	**9 min** 10.3 km

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Neptun	**13 min**
Andenes Vinmonopol	**13 min**

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





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

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

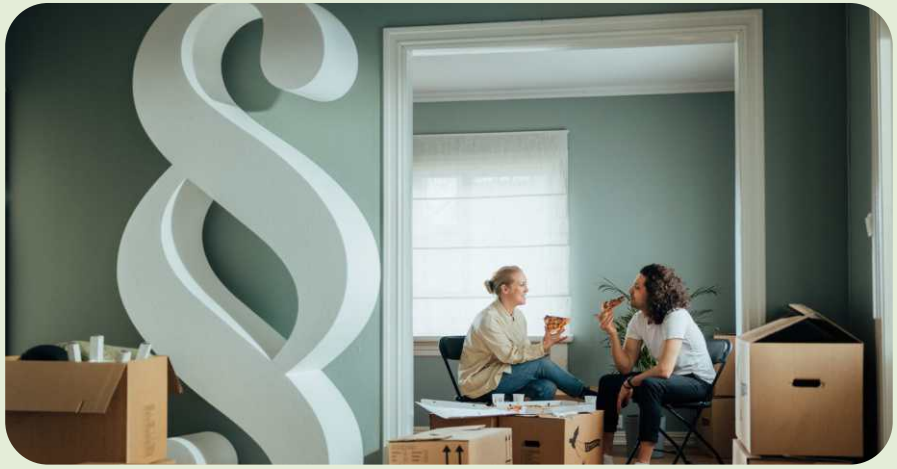
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

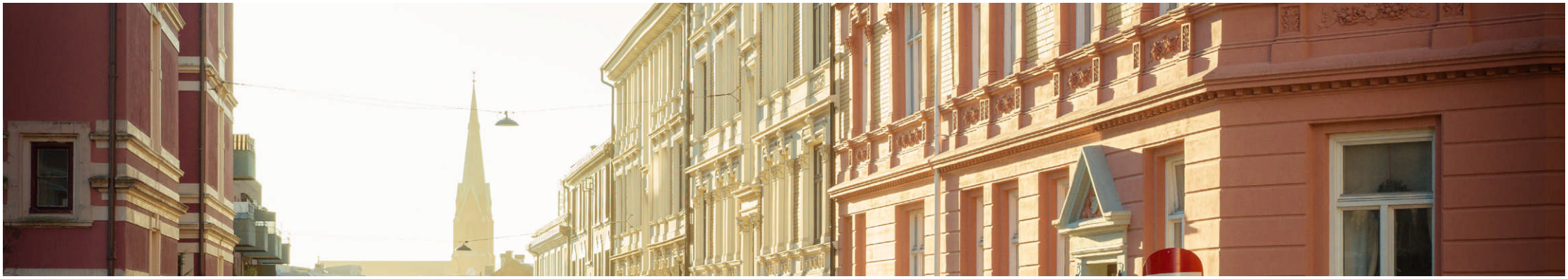
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 28250013 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Bleiksmarka 201, 8481 Bleik.
Gnr. 39, Bnr. 493, 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: 28250013
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.05.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no